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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

TERITORIUL DE REFERINTA NR. 6

2014

ROMANIA MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI TURISMULUI CONSILIUL GENERAL

SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECT BUCUREŞTI S.R.L. BUCUREŞTI - ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Alina M TROCAN urbanist DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Sorin Gh. GABREA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

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

CONTINUT

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 ot. 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

I. DISPOZIȚII 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 şi protejarea patrimoniului natural şi construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor şi retrageri minime obligatorii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcții.

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi şi cu privire la realizarea împrejmuirilor.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități şi subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR GABREA arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECT BUCUREŞTI S.R.L. BUCUREŞTI - ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Alina M TROCAN urbanist DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 ot. 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1 CAPITOLUL 1

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament se asociaza 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 odata 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 113 ha . 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 modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

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

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal „Inchidere Inelul Median de Circulatie la Zona Nord/Autostrada Urbana. PUZ si studii de fezabilitate -tronson Lacul Morii - Soseaua Colentina"–Teritoriul de referinta 6.**

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- Incurajarea amplasarii in zona a unor functiuni specifice: comert , locuinte colective, , servicii, spatii verzi.
- Propunerea unei game variate de subzone functionale specifice acestor tipuri de zone si incercarea delimitarii unui POL URBAN.
- Amenajarea unor spatii pentru circulatie pietonala, spatii verzi, squaruri care vor raspunde cerintelor unei astfel de zone, contribuind totodata la punerea sa in valoare.
- Sunt propusi o serie de indicatori urbanistici corespunzator fiecarei zone si un bilant teritorial.

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.

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

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

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

NOTA: DUPA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE INDIVIDUALE ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORII INCLUSE IN ZONA STUDIATA AFERENTA INELULUI MEDIAN (TERITORIUL DE REFERINTA NR.6), SE VOR INSTAURA REGLEMENTARI NOI, POTRIVIT CARORA COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI VA FI DE MAXIM 4.

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

NOTA: PENTRU TERENURILE CE FAC PARTE DINTR-UN POL URBAN SI PE CARE SE VOR REALIZA INSTITUTII PUBLICE VA FI NECESARA INTOCMIREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL, PRIN CARE SE STABILESC CONDITIILE DE AMPLASARE SI DE FUNCTIONARE A INSTITUTIILOR PUBLICE , DIMENSIUNEA SPATIILOR PUBLICE AFERENTE, MODALITATEA DE REALIZARE A SERVICIILOR PUBLICE SI SE POT PRIMI SI BONIFICATII LA NIVELUL INDICATORILOR URBANISTICI, RESPECTIV:

- PENTRU PARCELE CU SUPRAFATA MAI MARE DE 5000 MP SE ACCEPTA O BONIFICATIE DE CUT=0,5 MP.ADC/MP.TEREN;
- PENTRU PARCELELE CU SUPRAFATA MAI MICA DE 5000 MP TOATE BONIFICATIILE SUNT VALABILE NUMAI PENTRU COMASARE;
- PENTRU PARCELELE CUPRINSE IN POLUL URBAN CARE REZERVA O SUPRAFATA MINIMA 1000 MP PENTRU SPATII PUBLICE SE ACCEPTA O BONIFICATIE DE CUT= 0,5 MP.ADC/MP.TEREN(LA CALCULUL COEFICIENTUL SE APLICA SUPRAFATA INTREAGA DE PARCELA, CU TOT CU SPATIU PUBLIC);
- TOATE BONIFICATIE MAI SUS MENTIONATE SE APLICA FARA DEPASIREA CUT-ULUI MAXIM DE 4 MP.ADC/MP.TEREN IMPUS DE LEGISLATIA IN VIGOARE. SE POATE DEPASI CUT=4 NUMAI PRIN REGLEMENTARE LA NIVEL DE PUG.

NOTA: SE VA RESPECTA ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE (ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE CUPRINDE FASIILE DE TEREN, IN LIMITA DE 20M FIECARE, SITUATE DE O PARTE SI DE ALTA A AXEI CAII FERATE , NECESARE

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

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

PENTRU AMPLASAREA INSTALATIILOR DE SEMNALIZARE SI DE SIGURANTA CIRCULATIEI SI A CELORLALTE INSTALATII DE CONDUCERE OPERATIVA A CIRCULATIEI TERENURILOR, PRECUM SI A INSTALATIILOR SI LUCRARILOR DE PROTECTIE A MEDIULUI) SI ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE (ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE CUPRINDE TERENURILE LIMITROFE, INDIFERENT DE PROPRIETAR, CU LATIMEA DE 100 M MASURATA DE LA LIMITA ZONEI CADASTRALE CFR, SITUATA DE O PARTE SI DE ALTA A CAII FERATE, PRECUM SI TERENURILE DESTINATE SAU CARE SERVESC SUB ORICE FORMA FUNCTIONARII ACESTEIA). CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL R.A. SNCFR SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR – CONFORM ART. 20 DIN R.G.U. MODIFICAT. CONFORM AVIZULUI CFR BUCURESTI NR. 5/7/35/8/17.12.2012 SE ADMITE TRASEUL INELULUI MEDIAN NUMAI LA DISTANTE MAI MARI DE 5,0M FATA DE AXUL CAII FERATE.

NOTA:IN ZONELE DE SIGURANTA SI PROTECTIE AFERENTE INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE ESTE INTERZISA (CONFORM OUG NR. 12/1998) AUTORIZAREA URMATOARELOR LUCRARI: CONSTRUCTII, FIE SI CU CARACTER TEMPORAR; DEPOZITAREA DE MATERIALE SAU INFIINTAREA DE PLANTATII CARE IMPIEDICA VIZIBILITATEA LINIEI SAU A SEMNALELOR FEROVIARE; ORICE LUCRARI CARE, PRIN NATURA LOR, AR PUTEA PROVOCA ALUNECARI DE TEREN, SURPARI SAU AFECTAREA STABILITATII SOLULUI (INCLUSIV PRIN TAIEREA COPACILOR SAU ARBUSTILOR ORI EXTRAGEREA DE MATERIALE DE CONSTRUCTII) SAU MODIFICAREA ECHILIBRULUI FREATIC; DEPOZITAREA NECORESPUNZATOARE DE MATERIALE, SUBSTANTE SAU DESEURI CARE CONTRAVIN NORMELOR DE PROTECTIE A MEDIULUI SAU CARE AR PUTEA PROVOCA DEGRADAREA INFRASTRUCTURII FEROVIARE.

NOTA: PENTRU TERENURILE PROPRIETATE PRIVATA AFECTATE DE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE , REZULTAND EXPROPIERI PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA IN PROCENT MAI MARE SAU EGAL CU 30% DIN SUPRAFATA TOTALA SE ADMIT:
- IESIRI IN CONSOLA LA ETAJELE SUPERIOARE CATRE DOMENIUL PUBLIC (RESPECTANDU-SE O RETRAGERE MINIMA DE 2,0M A ETAJELOR SUPERIOARE IESITE IN CONSOLA FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE REZULTATA)
- O BONIFICATIE DE CUT =0,5 APLICANDU-SE FARA DEPASIREA CUT-ULUI MAXIM DE 4 MP.ADC/MP.TEREN IMPUS DE LEGISLATIA IN VIGOARE.

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

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

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

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

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

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

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

NOTA: 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 VEDRERE PREVEDERILE SI SPIRITUL NORMELOR SPECIALE DE ELIMINARE A "FACTORULUI CE REPREZINTA RISCURI DE POLUARE A APEI POTABILE". PRECIZAM CA LA PROIECTELE DE INVESTITII SE VA REVENI CU CEREREA DE AVIZ DE LA OPERATORUL DE APA SI CANALIZARE S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. CAND SE VA STABILI DE COMUN ACORD MODUL DE REZOLVARE A SITUATIILOR OBIECTIVE IN CARE INELUL DE CIRCULATIE VA TRAVERSA SAU SE VA APROPIA DE ZONA DE PROTECTIE SANITARA A APEDUCTELOR , PRECUM SI MASURILE DE COLECTARE SI INDEPARTAREA A APELOR PLUVIALE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE SANITARA.

NOTA: IN CADRUL UTR-URILOR, PROPRIETARII TERENURILOR SUNT OBLIGATI SA REZERVE SPATII NECESARE PENTRU ECHIPAREA EDILITARA (RESPECTIV PENTRU GOSPODARIREA APEOR PLUVIALE), ACOLO UNDE ESTE CAZUL.

NOTA: SE INTRODUCE OBLIGATIVITATEA ASIGURARII UNUI PROCENT DE 30% SPATIU VERDE IN CADRUL FIECARUI UTR, OBLIGATIVITATE CE SE APLICA PENTRU FIECARE PARCELA DIN CADRUL UTR-ULUI.

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

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

NOTA: PENTRU TOATE UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA, DIN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT "PUZ-ULUI INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE - TRONSON LACUL MORII – SOSEAUA COLENTINA" - TERITORIUL DE REFERINTA NR. 6, LA *ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*, SE ADAUGA AFIRMATIA: „ PENTRU PARCELELE CUPRINSE IN DOCUMENTATIA DE URBANISM APROBATA, PENTRU CARE AU FOST PRECIZATE RETRAGERILE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI, SE POT AUTORIZA DIRECT CONSTRUCTII FARA O DOCUMENTATIE DE URBANISM NUMAI IN SITUATIA IN CARE TOATE CELELALTE REGLEMENTARI SUNT RESPECTATE".

2 . BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat conform cu:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru
  realizarea locuinţelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administraţia publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului Bucureşti, Regulamentul Local de urbanism, şi Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor ce vor fi realizate în perimetrul reglementat prin PUZ.

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

Terenurile sunt situate in perimetrul administrativ al Municipiului Bucuresti, dar si in perimetrul administrativ al judetului Ilfov, respectiv orasul Voluntari. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti si prin Hotarare a Consiliului Local al orasului Voluntari si constituie act de autoritate al administratiei publice.

VALABILITATE ŞI 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.

Derogarile de la prevederile prezentului Regulament se admit in cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de alta natura.

Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul UTR-urilor. In cadrul PUZ-ului au fost preluate documentatii de urbanism aprobate cu indicatori urbanistici specifici (a se vedea tabelul cu UTR-uri de pe plansa de Reglementari urbanistice).

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

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

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

CAPITOLUL 2:

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

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

4.1. Se va proteja plantația valoroasă, - compactă şi de aliniament - existentă pe amplasament. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute şi care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră.

4.2. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute şi care pot fi transplantați vor fi reamplasați , pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare piesageră.

4.3. Zonele rezidențiale vor fi protejate cu plantații de protecție, realizate cu plantație.
4.4. Toate construcțiile şi amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

4.5. Parcajele vor fi realizate de regulă cu o suprafață verde de minim 2 m lățime la 5 locuri de parcare între platformele betonate pe care staționează autovehiculele; în spațiul verde astfel realizat se vor planta arbori.

4.6. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.7. Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, in special, prin produşi de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb).

4.8. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

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

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

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

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate în cadrul perimetrul 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.

6. REGULI DE AMPLASARE SI 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 Siguranta a infrastructurii Metroului conform plansei de Reglementari urbanistice.

6.5. Se va respecta Zona de protectie severa a apeductelor conform plansei de Reglementari urbanistice si legislatiei in 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 respecta Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.66/06.04.2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare

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

pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei bune functionari a arterelor de circulatie.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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 şi instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate in subteran, conform normelor in vigoare.

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

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

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) ş.a.m.d, parcelele pot avea fronturi stradale mai mici decât 12,0 m, respectiv 18,00 m.

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

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

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniu public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de minim 2m profunzime.

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

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI IMPREJMUIRI ŞI ILUMINAT PUBLIC.

SPAȚII VERZI

10.1. Se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi 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 şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 10 mp;

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

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

ÎMPREJMUIRI

10.5. Se recomandă două categorii de împrejmuiri:
a - împrejmuiri opace (beton, zidărie, lemn, sau gard viu) pentru protejarea zonei cu caracter privat (H min = 2.2 m); imprejmuirea opaca va putea fi realizata numai pe limitele laterale ale parcelei, dar numai incapand din planul fatadei principale a cladirii catre limita posterioara a parcelei. Limita posterioara a parcelei poate fi protejata cu imprejmuire opaca;
b - împrejmuiri transparente (fier forjat, zidărie, lemn şi garduri vii) pentru celelalte zone care conțin obiective publice ori cu acces public
(H min = 2.2 m);
Spațiile comerciale şi alte servicii, retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire şi separate cu borduri ori garduri vii, catre caile de comunicatie.

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

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

ILUMINATUL PUBLIC

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

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

CAPITOLUL 3:

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat PUZ va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General si a documentatiilor aprobate anterior PUZ.Pe teritoriul prezentului PUZ s-au reglementat urmatoarele unitati si subunitati functionale:

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

LOCUIREA
- locuirea colectiva
- locuire individuala

INSTITUTII SI SERVICII
- poli urbani cu functiuni de birouri si functiuni conexe;
- zone mixte;

ECHIPAMENTE
- licee, grupuri scolare etc.

SPATII PUBLICE
- piete

CAI DE COMUNICATIE
- zona transporturilor feroviare;

SPATII PLANTATE, AGREMENT
- spatii verzi adiacente infrasctructurii de circulatie
- spatii verzi de protectie a infrastructurii edilitare
- baza sport si agrement

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

- spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa

GOSPODARIE COMUNALA
- zone de gospodarie

III.2. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL

NR.	ZONA	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	S PUZ	1131300	100	1131300	100
2	ZONE EDIFICABILE (cu minim 30 % spatiu verde in fiecare incinta)	769000	68%	724000	64%
3	ZONA C F	52300	4,6 %	50900	4,5 %
4	CIRCULATII PUBLICE - rutiera , pietonala	262000	23%	324500	30%
5	ZONE VERZI PUBLICE (amenajate)	2500	0,25 %	17000	1,5 %
6	ZONE FARA FOLOSINTA / TERENURI VIRANE	38700	3,15	0	0

CAPITOLUL 4:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

LOCUIREA

UTR 6_1 - Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_4 - Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_7 - Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti

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

UTR 6_8 - Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_33 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_34 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_35 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_36 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_39 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_40 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_42 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_43 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_48 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_50 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_52 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_56 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_58 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_59 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_60 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_64 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_71 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_72 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_74 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_75 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_76 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_77 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_78 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_79 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_80 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_81 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. AFER 13/2804 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6_84 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_85 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_87 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_88 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_89 - Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti

ZONA MIXTA

UTR 6_2 - Zona de functiuni comerciale si servicii
UTR 6_10 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+6 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_11 - Zona mixta - conf. documentatie aprobata - PUZ - Bd. Bucurestii Noi - Str. Timisului - Str. Telega - Calea Ferata , sector 1
UTR 6_12 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_13 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_14 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_15 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_16 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_17 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_18 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_20 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_21 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_22 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_31 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_32 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_38 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_41 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_44 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 ...2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6_45 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_47 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_49 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_51 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_53 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_55 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_57 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_61 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_62 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_65 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_67 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_68 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_73 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_82 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_91 - Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_92 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_92 - Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti

SPATII VERZI

UTR 6_3 - Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_24 - Zona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat
UTR 6_28 - Zona complexe si baze sportive
UTR 6_54 - Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_66 - Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13 | 28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6_69- Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti

GOSPODARIE COMUNALA

UTR 6_5 - Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_9 - Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_25 - Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_63 - Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti
UTR 6_93 - Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti

CAI DE COMUNICATIE

UTR 6_23- Zona transporturi feroviare

ZONA ACTIVITATI ECONOMICE

UTR 6_26- Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii
UTR 6_27- Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii
UTR 6_29- Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii
UTR 6_30- Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii

SCOLI

UTR 6_37 - Zona echipamente de invatamant - scoala generala
UTR 6_86 - Zona echipamente de invatamant - scoala generala

PIETE PUBLICE

UTR 6_6 - Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE
UTR 6_19 - Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE
UTR 6_46 - Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE
UTR 6_70 - Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE
UTR 6_83 - Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde – PIETE

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13128.01.2...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6_90 - Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, ~~comert, agrement,~~ spatiu verde - PIETE

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

NR. UTR	TIP ZONA	Indici urbanistici				Suprafata UTR
		P.O.T. max.	C.U.T. max.	RH	Regim de inaltime	
		%		m		mp
UTR 6 - 1	Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	20 % 45 % parcele incluse	1,4 1,3 parcele incluse	35 11 parcele incluse	P+ 10 P+2 parcele incluse	25285
UTR 6 - 2	Zona de functiuni comerciale si servicii	70%	0,7	7	P+1	2933
UTR 6 - 3	Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti	15%	0,2	10	P+2	2370
UTR 6 - 4	Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	20 % 45 % parcele incluse	1,4 1,3 parcele incluse	35 11 parcele incluse	P+ 10 P+2 parcele incluse	26089
UTR 6 - 5	Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti	50%	1,8	12	P+1	1568
UTR 6 - 6	Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE	30%	0,5	7	P+1	1854
UTR 6 - 7	Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	20 % 45 % parcele incluse	1,4 1,3 parcele incluse	35 11 parcele incluse	P+ 10 P+2 parcele incluse	22413
UTR 6 - 8	Zona locuintelor colective inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+5 - P+10 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	20 % 45 % parcele incluse	1,4 1,3 parcele incluse	35 11 parcele incluse	P+ 10 P+2 parcele incluse	14324
UTR 6 - 9	Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti	50%	1,8	12	P+1	11689
UTR 6 - 10	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	22	P+6	9466
UTR 6 - 11	Zona mixta - conf. documentatie aprobata - PUZ – Bd. Bucurestii Noi – Str. Timisului – Str. Telega – Calea Ferata , sector 1	40%	6	60	P+15	3349
UTR 6 - 12	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	17	P+4	1822
UTR 6 - 13	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	2,1	10	P+2	4432
UTR 6 - 14	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	2,1	10	P+2	5229
UTR 6 - 15	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	17	P+4	2065
UTR 6 - 16	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	17	P+4	2196

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

UTR 6 - 17	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	17	P+4	1953
UTR 6 - 18	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,9	45	P+14	2060
UTR 6 - 19	Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE	30%	0,5	7	P+1	1284
UTR 6 - 20	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	17	P+4	4782
UTR 6 - 21	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	17	P+4	3890
UTR 6 - 22	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	45	P+14	12422
UTR 6 - 23	Zona transporturi feroviare	Conf. tema de specialitate				52296
UTR 6 - 24	Zona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat	15%	0.2	7	P+1	17269
UTR 6 - 25	Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti	50%	1,8	12	P+1	44290
UTR 6 - 26	Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii	60%	3,5	45	P+14	16257
UTR 6 - 27	Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii	60%	3,5	45	P+14	27178
UTR 6 - 28	Zona complexe si baze sportive	30%	0,35	10	P+2	29863
UTR 6 - 29	Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii	60%	3,5	45	P+14	6229
UTR 6 - 30	Zona cu functiuni mixte - activitati productive si de servicii sau , prin reconversie, de locuire si / sau servicii	60%	3,5	45	P+14	27718
UTR 6 - 31	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	1299
UTR 6 - 32	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	3490
UTR 6 - 33	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	7404
UTR 6 - 34	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	4584
UTR 6 - 35	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	8436
UTR 6 - 36	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	10537
UTR 6 - 37	Zona echipamente de invatamant - scoala generala	Conf. tema de specialitate				5315
UTR 6 - 38	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	70%	3,5	35	P+10	3249

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

UTR 6 - 39	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	8840
UTR 6 - 40	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	11644
UTR 6 - 41	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	16	P+4	3091
UTR 6 - 42	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	7506
UTR 6 - 43	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	12038
UTR 6 - 44	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	2345
UTR 6 - 45	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	45	P+14	2309
UTR 6 - 46	Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE	30%	0,5	7	P+1	2965
UTR 6 - 47	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	3	35	P+10	7836
UTR 6 - 48	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	10012
UTR 6 - 49	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	45	P+14	854
UTR 6 - 50	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	11780
UTR 6 - 51	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	3322
UTR 6 - 52	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	9309
UTR 6 - 53	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	1141
UTR 6 - 54	Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti	15%	0,2	10	P+2	1429
UTR 6 - 55	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	45	P+14	9373
UTR 6 - 56	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	7918
UTR 6 - 57	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	1158
UTR 6 - 58	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	6216
UTR 6 - 59	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	1127

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

UTR 6 - 60	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	6493
UTR 6 - 61	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	1235
UTR 6 - 62	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	35	P+10	3192
UTR 6 - 63	Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti	50%	1,8	12	P+1	1966
UTR 6 - 64	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	10244
UTR 6 - 65	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	5811
UTR 6 - 66	Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti	15%	0,2	10	P+2	1555
UTR 6 - 67	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	3	35	P+10	10244
UTR 6 - 68	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	2019
UTR 6 - 69	Zona de parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, conform PUG Municipiul Bucuresti	0%	0	0	0	5034
UTR 6 - 70	Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE	30%	0,5	7	P+1	10890
UTR 6 - 71	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	7619
UTR 6 - 72	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	12552
UTR 6 - 73	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	45	P+14	6509
UTR 6 - 74	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	14672
UTR 6 - 75	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	12867
UTR 6 - 76	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	3245
UTR 6 - 77	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	16024
UTR 6 - 78	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	12465
UTR 6 - 79	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	5540
UTR 6 - 80	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	15986
UTR 6 - 81	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	11909

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANIS
AVIZ NR. 13128 04 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6 - 82	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	45	P+14	4718
UTR 6 - 83	Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE	30%	0,5	7	P+1	2955
UTR 6 - 84	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	7077
UTR 6 - 85	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	15988
UTR 6 - 86	Zona echipamente de invatamant - scoala generala	Conf. tema de specialitate				3018
UTR 6 - 87	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	9106
UTR 6 - 88	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	16069
UTR 6 - 89	Zona cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, conform PUG Municipiul Bucuresti	45%	0,9 - P+1 1,3 - P+2	12	P+2	12489
UTR 6 - 90	Zona de spatiu public tip piata publica - platforma dalata, comert, agrement, spatiu verde - PIETE	30%	0,5	7	P+1	805
UTR 6 - 91	Zona mixta de locuinte si servicii ,cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10 niveluri cu accente inalte peste 45 m,conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	3	35	P+10	4314
UTR 6 - 92	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	16	P+4	1336
UTR 6 - 93	Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, conform PUG Municipiul Bucuresti	50%	1,8	12	P+1	2000
UTR 6 - 94	Zona mixta de locuinte si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Municipiul Bucuresti	60%	2,5	17	P+4	

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 6_1 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+5 - P+10 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 25285 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente şi costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale având următoarele obiective:
(1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
(2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâşii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
(3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților şi poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
(4) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spațiilor plantate şi de joacă pentru copii;
(5) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(6) ameliorarea aspectului clădirilor si amenajărilor;
(7) diminuarea insecurității prin delimitarea şi marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
(9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.
Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ADMISĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate şi subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate şi practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional şi urbanistic similar zonei L2a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
– la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 maşini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică
evacuarea şi colectarea acestora.

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

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

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

- conform P.U.D.;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private;
- se pot menţine în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2a;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării şi aprobării unei documentaţii PUD. Documentaţiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.D. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor dispune izolat şi se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzile de categoria III şi 6.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul iniţial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform P.U.D. cu următoarele condiţionări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren; această distanţă se poate reduce la jumătate dacă segmentele de faţadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- conform P.U.D., cu următoarele condiţionări:
- între faţadele spre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu media înălţimilor cladirilor; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform normelor în vigoare;
- staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- conform P.U.D., cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 11 m.);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.D., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.D., cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.0 m. și minim 1.80 m, din care soclu opac de 0,60 m., fiind dublate de un gard viu;împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

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

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

CUT maxim = 1,4
CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

UTR 6_2 - ZONA DE FUNCTIUNI COMERCIALE SI SERVICII – suprafata UTR – 2933 mp

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona cu caracter comercial si de servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pastreaza aliniamentul existent
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

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

- conform PUD, elaborat si aprobat conf. legii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila este de P+1 nivele – 7 m
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăşi distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

- **P.O.T. maxim 70%,**

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

- **CUT maxim 0.7**

UTR 6_3 - ZONA DE PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2370 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes zonal, spații pentru sport şi agrement ,spații plantate de protecție .

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform PUD , aprobat

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

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

- conform PUD , aprobat

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

- conform PUD , aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 2 niveluri, respectiv 10,0m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ... 13122.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

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

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

– POT cu construcții, = **maxim 15 %**

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

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

UTR 6_4 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+5 - P+10 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 26089 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din **locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;**
Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente şi costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale având următoarele obiective:
(1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
(2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâşii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
(3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților şi poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
(4) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spațiilor plantate şi de joacă pentru copii;
(5) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(6) ameliorarea aspectului clădirilor si amenajărilor;
(7) diminuarea insecurității prin delimitarea şi marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANIS
AVIZ NR. 13/28.04.2010
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
(9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură. Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ADMISĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate şi subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate şi practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional şi urbanistic similar zonei L2a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
– la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

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

- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate peste 3 maşini;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică
evacuarea şi colectarea acestora.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- conform P.U.D.;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private;
- se pot menţine în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2a;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării şi aprobării unei documentaţii PUD. Documentaţiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.D. cu următoarele recomandări ;
- clădirile se vor dispune izolat şi se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzile de categoria III şi 6.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul iniţial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform P.U.D. cu următoarele condiţionări ;
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren; această distanţă se poate reduce la jumătate dacă segmentele de faţadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- conform P.U.D., cu următoarele condiţionări:

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu media înălțimilor cladirilor; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor şi ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform normelor în vigoare;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform P.U.D., cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri; în cazul în care înălțimea depăşeşte distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depăşirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 11 m.);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.D., cu condiția integrării în particularitățile zonei şi armonizării cu vecinătățile imediate;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.D., cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor şi trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă şi grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1928 04 2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.0 m. şi minim 1.80 m, din care soclu opac de 0,60 m., fiind dublate de un gard viu;împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri şi vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

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

CUT maxim = 1,4
CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

UTR 6_5 - ZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1568 mp

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.
Aceasta reuneşte toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale şi asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire şi salubritate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.
- construcții, instalații şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi 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 şi produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

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

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1358 / 28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- la intersecţia 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activităţi industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- în cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.0 metri;
- distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor şi a coşurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălţime maximă de 12.0 metri.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2010
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi 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., şi 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 şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

-Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda POT maxim = 50%

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

- -Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

UTR 6_6 - ZONA DE SPATIU PUBLIC TIP PIATA PUBLICA - PLATFORMA DALATA, COMERT, AGREMENT, SPATIU VERDE - PIETE – suprafata UTR – 1568 mp

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 04 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

- Piata publica - sunt admise următoarele utilizări:
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dalaje, amenajari cu mobilier urban
- spații plantate - scuaruri;
- comerț cu amănuntul;
- constructii provizorii de interes public – chiosc, tonete

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

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

- 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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltime maxima este de P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2011
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. maxim 30%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim 0,5

UTR 6_7 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+5 - P+10 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 22413 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ADMISĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate şi subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate şi practică

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35/VIZA/28.04.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiţia asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau a spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;
- în cazul existenţei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădiniţele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L2a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice dispunerea locuinţelor sociale în clădiri înalte;
- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
- se interzice schimbarea destinaţiei apartamentelor pentru activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, alimentaţie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparaţii;
- se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor comune ale imobilelor având funcţiunea de circulaţie (holuri, accese, culoare, ganguri, curţi interioare, casele scărilor, etc.);
– la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate peste 3 maşini;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică
evacuarea şi colectarea acestora.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private;
- se pot menţine în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2a;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13128/04.2010
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării şi aprobării unei documentaţii PUD. Documentaţiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafaţa parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor dispune izolat şi se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzile de categoria III şi 6.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul iniţial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren; această distanţă se poate reduce la jumătate dacă segmentele de faţadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- între faţadele spre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu media înălţimilor cladirilor; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform normelor în vigoare;
- staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri (respectiv 35,0m); în cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
- se admite depăşirea cu maxim două niveluri, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, înălţimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 11 m.);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2011
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

-cu condiția integrării în particularitățile zonei şi armonizării cu vecinătățile imediate;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor şi trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă şi grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.0 m. şi minim 1.80 m, din care soclu opac de 0,60 m., fiind dublate de un gard viu;împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri şi vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

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

CUT maxim = 1,4
CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

UTR 6_8 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+5 - P+10 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 14324 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.20
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din **locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;**
Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente şi costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale având următoarele obiective:
(1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
(2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâşii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
(3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților şi poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
(4) refacerea amenajărilor exterioare şi în special a spațiilor plantate şi de joacă pentru copii;
(5) extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
(6) ameliorarea aspectului clădirilor si amenajărilor;
(7) diminuarea insecurității prin delimitarea şi marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ADMISĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate şi subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport şi recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate şi practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/22.04.2011
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creşele şi grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional şi urbanistic similar zonei L2a şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
– la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 maşini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică
evacuarea şi colectarea acestora.

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

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

- conform P.U.D.;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2a;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării şi aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.D. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 15/28.04.22
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- clădirile se vor dispune izolat şi se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzile de categoria III şi 6.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul iniţial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform P.U.D. cu următoarele condiţionări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren; această distanţă se poate reduce la jumătate dacă segmentele de faţadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- conform P.U.D., cu următoarele condiţionări:
- între faţadele spre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu media înălţimilor cladirilor; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform normelor în vigoare;
- staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform P.U.D., cu următoarele condiţionări:
- înălţimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri; în cazul în care înălţimea depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
- se admite depăşirea cu maxim două niveluri, numai cu condiţia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc şi a tangentei la acesta, la 45 grade;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, înălţimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 11 m.);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.D., cu condiţia integrării în particularităţile zonei şi armonizării cu vecinătăţile imediate;
- terasele vizibile de pe înălţimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafaţă;

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.D., cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor şi trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă şi grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.0 m. şi minim 1.80 m, din care soclu opac de 0,60 m., fiind dublate de un gard viu;împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri şi vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

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

CUT maxim = 1,4
CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

UTR 6_9 - ZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 11689 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.
Aceasta reuneşte toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale şi asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire sau salubritate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.
- construcții, instalații şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi 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 şi produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

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

- pentru diferite servicii şi birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. şi 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 şi un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.
Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1/23.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- 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 şi de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote şi vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă 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 şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.
- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.
- înălțimea clădirilor nu va depăşi înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor şi a coşurilor; 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 şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea şi funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE
- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

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

- 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 şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi 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., şi 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 şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

-Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda POT maxim = 50%

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

- -Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

UTR 6_10 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+6 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 9466 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;

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

- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 154/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 15128 01 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- inaltimea maxima admisibila este de P+ 6 (22 m)

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/22.04.2010
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta

*) în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 5,0 metri şi cu condiţia să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;

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

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

-: **P.O.T. maxim 70%,**

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

- CUT maxim 3,5

UTR 6_11 - ZONA MIXTA - CONF. DOCUMENTATIE APROBATA - PUZ - BD. BUCURESTII NOI - STR. TIMISULUI - STR. TELEGA - CALEA FERATA , SECTOR 1 – suprafata UTR – 3349 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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 sibonificatii la nivelul indicatorilor urbanistici, respectiv:
-pentru parcele cu suprafata mai mare de 5000 mp se accepta o bonificatie de CUT=0,5mp.adc/mp.teren;
-pentru parcelele cu suprafata mai mica de 5000 mp toate bonificatiile sunt valabile numai pentru comasare;

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

-pentru parcelele cuprinse in polul urban care rezerva o suprafata minima 1000 mp pentru spatii publice se accepta o bonificatie de CUT= 0,5 mp.adc/mp.teren(la calculul coeficientul se aplica suprafata intreaga de parcela, cu tot cu spatiu public);
-toate bonificatie mai sus mentionate se aplica fara depasirea cut-ului maxim de 4 mp.adc/mp.teren impus de legislatia in vigoare. se poate depasi CUT=4 numai prin reglementare la nivel de PUG."

Se vor respecta Reglementarile Urbanistice prevazute in „ PUZ – Bd. Bucurestii Noi – Str. Timisului – Str. Telega – Calea Ferata , sector 1 „ - aprobat cu HCGMB

UTR 6_12 ZONA - MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1822 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

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

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13 02 01 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- **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.**

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;

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

- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD aprobat, cu avizul Metrorex

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- 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 şi 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.

DIRECTIA URBANISM GLC
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 12/28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,5

UTR 6_13 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR - 4432 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1398 04 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 14236 / 23.04.2019
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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea fata de aliniament se face la 3 m retragere
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității şi de normele existente;
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale
ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage
obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/25.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila este de P+4

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 15722 din 2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 2,1

UTR 6_14 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 5229 mp

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

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/22.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/22.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate RE 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea fata de aliniament se face la 3 m retragere
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității şi de normele existente;
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale
ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage
obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 135/22.07.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila este de P+4.

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

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

CUT maxim 2,1

UTR 6_15 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2065 mp

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

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL GENERAL

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

- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan

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

lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD aprobat, cu avizul Metrorex

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 137/28.04.2021
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de P+4 (17 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- 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 clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,5

UTR 6_16 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2196 mp

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 sibonificatii la nivelul indicatorilor urbanistici, respectiv:

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

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

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 134/22.04.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD aprobat sau retras 3 m de la aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/22.07.2019
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 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13 / 28.04.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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 şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei spre soseaua Chitilei este de P+4 (17 m) ; in rest se admite maxim P+2 (11 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- 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 şi 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 clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere

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

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,5

UTR 6_17 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1953 mp

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 sibonificatii la nivelul indicatorilor urbanistici, respectiv:
-pentru parcele cu suprafata mai mare de 5000 mp se accepta o bonificatie de CUT=0,5mp.adc/mp.teren;
-pentru parcelele cu suprafata mai mica de 5000 mp toate bonificatiile sunt valabile numai pentru comasare;
-pentru parcelele cuprinse in polul urban care rezerva o suprafata minima 1000 mp pentru spatii publice se accepta o bonificatie de CUT= 0,5 mp.adc/mp.teren(la calculul coeficientul se aplica suprafata intreaga de parcela, cu tot cu spatiu public);

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

-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."

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățători chimice;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform plansa de Reglementari Urbanistice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13128.04.2009
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor 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 distanţă de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,5

UTR 6_18 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45 M,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2060 mp

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

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

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

- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre

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

două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor 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 distanţă de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălţimea maximă admisibilă este de P+ 14 (45 m)

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Garduriile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

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

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

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

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,9

UTR 6_19 - ZONA DE SPATIU PUBLIC TIP PIATA PUBLICA - PLATFORMA DALATA, COMERT, AGREMENT, SPATIU VERDE - PIETE – suprafata UTR – 1284 mp

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

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

- Piata publica - sunt admise următoarele utilizări:
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dalaje, amenajari cu mobilier urban
- spații plantate - scuaruri;
- comerț cu amănuntul;
- construcții provizorii de interes public – chiosc, tonete

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1522
15.12.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

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

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltime maxima este de P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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.

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

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

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

P.O.T. maxim 30%,

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

CUT maxim 0,5

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

UTR 6_20 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 4782 mp

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

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

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

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13128.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice sau conf. PUD
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,5

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

UTR 6_21 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3890 mp

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/23.01.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice sau conf. PUD
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 15/28.01.2011
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor 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 distanţă de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;

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

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- P.O.T. maxim 70%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- CUT maxim 3,5

UTR 6_22 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45m, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 12422 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A

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

MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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

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

lungimea străzii incluse în zona mixtă şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform planşa de Reglementari Urbanistice sau conf. PUD

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

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

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, 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 cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13.22 ct. 2010
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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 şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei catre intersectie este de P+ 14 (45 m); catre strazile laterale inaltimea maxima este de P+4 (16 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- 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 şi 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 clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13198.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- : P.O.T. maxim 70%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- CUT maxim 3,5

UTR 6_23 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI „SUBZONA TRANSPORTURI FEROVIARE

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- staţii de călători, de mărfuri şi de triaj cu instalaţii, construcţii, depozite şi amenajări necesare funcţionării serviciilor feroviare;
- servicii publice şi de interes general compatibile cu funcţionarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente şi infrastructură, spaţii necesare funcţional şi pentru asigurarea securităţii transportului feroviar;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

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

- pentru toate construcțiile, instalațiile şi amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. şi legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- **construcțiile şi amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR şi a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;**
- **zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii fertae, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc , sub orice forma , la asigurarea functionarii acesteia.**
- depozitele şi anexele C.F. vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare şi 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 şi completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură şi penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra şi subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată şi 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 şi aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare şi decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate , necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/2807 2014
VIZAT SPRE NEMODIFICARE

- **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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.
- conform studiilor de specialitate.

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât şi în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare.
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată şi din aeronave la decolare şi 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 şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. şi 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. şi 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 şi arbuşti;
- porțile 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 şi 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

TIP DE ZONA	POT	NR. NIVELE	RH m
T2 - Subzona transporturilor feroviare. – UTR 23	Conf. studii de specialitate		

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

TIP DE ZONA	C U T	NR. NIVELE	RH m
T2 - Subzona transporturilor feroviare. – UTR 23	Conf. studii de specialitate		

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

UTR 6_24 - ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – SUPRAFATA UTR – 17269 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI
Zona cuprinde spații verzi privat cu acces limitat , culoar de protecție față de infrastructura tehnică – apeduct existent

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate şi accesul la activitățile permise;
- spații tehnologice pentru administrare şi întreținere;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore şi de rețele de transport a apei, energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
– lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații şi rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- nu se admite stationarea autovehiculelor in interior

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
-

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

- POT maxim = 15%

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

- CUT maxim = 0.2

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/23.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6_25 - ZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 44290 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI.
Aceasta reuneşte toate funcţiunile care aparţin gospodăriei comunale şi asigură servirea populaţiei cu transport în comun, piete comerciale, echipare edilitară, cimitire şi salubritate.

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.
- construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică, transportul public urban, piete comerciale, salubritate, întreţinerea spaţiilor plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.
- se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.
- pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează;

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.
Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- la intersecţia 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT CU MODIFICĂRI ȘI SCHIMBARE

la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante nu sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- 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 şi de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote şi vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă 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 şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăşi înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor şi a coşurilor; 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 şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi 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., şi 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 şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

-Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda POT maxim = 50%

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

-Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

UTR 6_26 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DE SERVICII SAU , PRIN RECONVERSIE, DE LOCUIRE SI / SAU SERVICII – suprafata UTR – 16257 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) şi servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale şi tehnice pentru

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

industrie, cercetare, servicii pentru distribuţie, expunere şi comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

SECŢIUNEA I: UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii agro-industriale mari, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafeţe mari de teren. Cuprind suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto sigure şi suficient spaţiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod obişnuit sunt permise activităţile care necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.
- activităţi industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari şi mijlocii.
- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
– activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- in cadrul UTR nr. 6 – 27 si UTR nr. 6 – 29 se prevede / admite suplimentar realizarea unei zone de spatiu / interes public cu functiuni admise de : acces metrou, magazine, piata publica, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

– terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităţilor productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.
- activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării poluării , conform normelor in vigoare
- extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării;
- se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiuni:
1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) birouri profesionale sau de afaceri;
b) servicii pentru afaceri;
c) instituţii financiare sau bancare;
d) poştă şi telecomunicaţii
2. activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) producţie manufacturieră;
b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

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

c) activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. locuinte colective , in conditiile respectarii normelor antipoluare
- se admite depozitare comercială şi comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafaţă de vânzare) per unitate şi/sau amplasament;
- în cazul abandonării sau conversiei parţiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje şi parcaje publice supraetajate.
– în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- se admite

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- suprafata si celelalte caracteristici ale parcelelor , necesare pentru a fi considerate construibile se vor stabili pe baza unui PUD , aprobat in conditiile legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente vor fi de 5 m
- la intersecţia 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenţii în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentaţii PUD .

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor unei documentatii PUD., cu următoarele condiţionări:
- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

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

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice şi locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD .

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul mentinerii si continuarii specificului actual / industrial , se prevede :
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente;
In cazul schimbarii / reconversiei partiale sau totale a specificului actual / industrial , amplasarea si distantele aferente cladirilor se vor face conform PUD , supus aprobarii.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

– în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele precizari:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri , in cazul mentinerii specificului industrial actual
- in cazul reconversiei partiale sau totale in zona de locuinte , birouri, etc. inaltimea maxima curenta nu vadepasi P + 10 / 35 m ; se admit accente locale de inaltime de maxim 45 m.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte în conjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

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

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim constructii 60 (%)
POT maxim constructii + amenajari la sol 70 (%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru profil industrial mentinut :
CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) 15

Pentru profil reconvertit in locuinte , birouri, etc.:
CUT maxim 3, 5

UTR 6_27 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DE SERVICII SAU , PRIN RECONVERSIE, DE LOCUIRE SI / SAU SERVICII – suprafata UTR – 27178 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII

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

FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) şi servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere şi comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați şi clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activități productive şi servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfăşurate în construcții agro-industriale mari, distribuția şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure şi suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod obişnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari şi mijlocii.
- activități industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcții industriale mari şi mijlocii, distribuția şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
– activități productive desfăşurate în construcții industriale mici şi mijlocii, destinate producției, distribuției şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- stații de întreținere şi reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică şi servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- in cadrul UTR nr. 6 – 27 si UTR nr. 6 – 29 se prevede / admite suplimentar realizarea unei zone de spatiu / interes public cu functiuni admise de : acces metrou, magazine, piata publica, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării , conform normelor in vigoare

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleaşi condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) birouri profesionale sau de afaceri;
b) servicii pentru afaceri;
c) instituții financiare sau bancare;
d) poştă şi telecomunicații
2. activități productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) producție manufacturieră;
b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. locuinte colective , in conditiile respectarii normelor antipoluare
- se admite depozitare comercială şi comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate şi/sau amplasament;
- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje şi parcaje publice supraetajate.
– în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- se admite

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.

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

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

- suprafata si celelalte caracteristici ale parcelelor , necesare pentru a fi considerate construibile se vor stabili pe baza unui PUD , aprobat in conditiile legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare vor fi obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a;
- 5,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- în cazul unor intervenţii în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentaţii PUD cu avizul CTU – DGUAT şi avizul CULPAT.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor unei documentatii PUD., cu următoarele condiţionări:
- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6.00 metri faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenţii în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcţiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentaţii PUD cu avizul CTU – DGUAT şi avizul CULPAT.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul mentinerii si continuarii specificului actual / industrial , se prevede :
- distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
In cazul schimbarii / reconversiei partiale sau totale a specificului actual / industrial , amplasarea si distantele aferente cladirilor se vor face conform PUD , supus aprobarii.
- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

– în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiţionări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiţionări:
- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia împrejmuirii acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele precizari:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri , in cazul mentinerii specificului industrial actual
- in cazul reconversiei partiale sau totale in zona de locuinte , birouri, etc. inaltimea maxima curenta nu vadepasi P+ 10 / 35 m ; se admit accente locale de inaltime de maxim 45 m.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată 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 şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone şi unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un 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 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori şi arbuşti;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim constructii 60 (%)
POT maxim constructii + amenajari la sol 70 (%)

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru profil industrial mentinut :
CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) 15

Pentru profil reconvertit in locuinte , birouri, etc.:
CUT maxim 3, 5

UTR 6_28 - ZONA COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE – suprafata UTR – 6229 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI
Zona cuprinde spaţii pentru sport şi agrement cu acces limitat de apartenenţa la cluburi sau contra cost, spaţii plantate de protecţie .

- sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând în :
- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;
- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.
- se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

SECŢIUNEA III : CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate, in incinta proprie

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 2 niveluri, respectiv 10,0m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

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

–plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime.
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT=30%

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

- CUT=0,35

UTR 6_29 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DE SERVICII SAU , PRIN RECONVERSIE, DE LOCUIRE SI / SAU SERVICII – suprafata UTR – 6229 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECŢIUNEA I: UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii agro-industriale mari, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafeţe mari de teren. Cuprind suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto sigure şi suficient spaţiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod obişnuit sunt permise activităţile care necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.
- activităţi industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari şi mijlocii.
- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

– activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- in cadrul UTR nr. 6 – 27 si UTR nr. 6 – 29 se prevede / admite suplimentar realizarea unei zone de spatiu / interes public cu functiuni admise de : acces metrou, magazine, piata publica, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

– terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităţilor productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.
- activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării poluării , conform normelor in vigoare
- extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării;
- se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiuni:
1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) birouri profesionale sau de afaceri;
b) servicii pentru afaceri;
c) instituţii financiare sau bancare;
d) poştă şi telecomunicaţii
2. activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) producţie manufacturieră;
b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
c) activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. locuinte colective , in conditiile respectarii normelor antipoluare
- se admite depozitare comercială şi comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafaţă de vânzare) per unitate şi/sau amplasament;
- în cazul abandonării sau conversiei parţiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje şi parcaje publice supraetajate.
– în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- se admite

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.

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

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

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

- suprafata si celelalte caracteristici ale parcelelor , necesare pentru a fi considerate construibile se vor stabili pe baza unui PUD , aprobat in conditiile legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente se vor respecta conf. pl.de Reglementari Urbanistice
- 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT şi avizul CULPAT.

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

- conform prevederilor unei documentatii PUD., cu următoarele condiționări:
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice şi locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT şi avizul CULPAT.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul mentinerii si continuarii specificului actual / industrial , se prevede :
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente;

In cazul schimbarii / reconversiei partiale sau totale a specificului actual / industrial , amplasarea si distantele aferente cladirilor se vor face conform PUD , supus aprobarii.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

– în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele precizari:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri , in cazul mentinerii specificului industrial actual
- in cazul reconversiei partiale sau totale in zona de locuinte , birouri, etc. inaltimea maxima curenta nu vadepasi P+ 10 / 35 m ; se admit accente locale de inaltime de maxim 45 m.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată 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 şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone şi unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un 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 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori şi arbuşti;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim constructii 60 (%)
POT maxim constructii + amenajari la sol 70 (%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru profil industrial mentinut :
CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) 15

Pentru profil reconvertit in locuinte , birouri, etc.:
CUT maxim 3, 5

UTR 6_30 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DE SERVICII SAU , PRIN RECONVERSIE, DE LOCUIRE SI / SAU SERVICII – suprafata UTR – 27718 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfăşurate în construcții agro-industriale mari, distribuția şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure şi suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod obişnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari şi mijlocii.
- activități industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcții industriale mari şi mijlocii, distribuția şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

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

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
– activități productive desfăşurate în construcții industriale mici şi mijlocii, destinate producției, distribuției şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- stații de întreținere şi reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică şi servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării , conform normelor in vigoare
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleaşi condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) birouri profesionale sau de afaceri;
b) servicii pentru afaceri;
c) instituții financiare sau bancare;
d) poştă şi telecomunicații
2. activități productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) producție manufacturieră;
b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. locuinte colective , in conditiile respectarii normelor antipoluare
- se admite depozitare comercială şi comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate şi/sau amplasament;
- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje şi parcaje publice supraetajate.
– în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- se admite

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.

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

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

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

- suprafata si celelalte caracteristici ale parcelelor , necesare pentru a fi considerate construibile se vor stabili pe baza unui PUD , aprobat in conditiile legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente – conf. plansa de Reglementari Urbanistice
- 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT şi avizul CULPAT.

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

- conform prevederilor unei documentatii PUD., cu următoarele condiționări:
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice şi locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care îşi păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT şi avizul CULPAT.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul mentinerii si continuarii specificului actual / industrial , se prevede :
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente;

In cazul schimbarii / reconversiei partiale sau totale a specificului actual / industrial , amplasarea si distantele aferente cladirilor se vor face conform PUD , supus aprobarii.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

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

– în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în conformitate cu viitorul P.U.D. , cu următoarele precizari:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri , in cazul mentinerii specificului industrial actual
- in cazul reconversiei partiale sau totale in zona de locuinte , birouri, etc. inaltimea maxima curenta nu vadepasi P+ 10 / 35 m ; se admit accente locale de inaltime de maxim 45 m.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată 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 şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone şi unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un 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 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori şi arbuşti;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim constructii 60 (%)
POT maxim constructii + amenajari la sol 70 (%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru profil industrial mentinut :
CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) 15

Pentru profil reconvertit in locuinte , birouri, etc.:
CUT maxim 3, 5

UTR 6_31 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1299 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;

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

- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obişnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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

- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD, cu avizul Metrorex

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- maxim P+4 (17 m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

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

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

- CUT maxim 2,5

UTR 6_32 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3490 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996

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

PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;

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

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD, cu avizul Metrorex

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;

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

- 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- maxim P+4 (17 m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

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

- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_33 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7404 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .

;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform PUD

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima P+ 2 (12 m)
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_34 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 4584 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform PUD

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

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

- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând faţade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiţia să fie retrase de la aliniament cu distanţa obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+ 2 (12 m)
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafaţă de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcţie de caracterul iniţial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite

impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_35 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 8436 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

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

- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima P+ 2 (12 m)
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice/dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_36 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 10537 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;

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

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp.

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

construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+2 (12 m)
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;

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

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_37 - ZONA ECHIPAMENTE DE INVATAMANT - SCOALA GENERALA – suprafata UTR – 5315 mp

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sport şi recreere în spații acoperite;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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;

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

- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Inaltime maxima admisibila - 20 m
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- P.O.T. maxim 50%,

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

- CUT maxim 3.

UTR 6_38 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+10 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3249 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

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

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se pastreaza aliniamentul existent, conf. plansa Reglementari Urbanistice
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage

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

obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ŞI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

- înălţimea maximă admisibilă – P+10 (35 m)
- în intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 5,0 metri şi cu condiţia să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 70%,

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

- CUT maxim 3,5

UTR 6_39 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 8840 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuinţelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafaţă construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistenţă;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- se menţin dimensiunile şi forma parcelarului iniţial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafaţă şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colţ), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafaţă mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situaţia de parcele de colţ) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Inaltime maxima P+2 (12) m
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălţime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 înălţimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_40 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 11644 mp

SUBZONA LOCUINŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuinţe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Inaltime maxima P+2 (12) m
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;

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

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălţime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 înălţimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_41 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3091 mp

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.01.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform plansa de Reglementari Urbanistice
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

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

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de P+4 (17 m); pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

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

- în intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_42 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7506 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.

- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

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

- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Inaltime maxima P+2 (12) m
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_43 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 12038 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuinţelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafaţă construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistenţă;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- se menţin dimensiunile şi forma parcelarului iniţial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafaţă şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colţ), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafaţă mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situaţia de parcele de colţ) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menţine limita până la care se consideră în planurile iniţiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Inaltime maxima P+2 (12) m
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

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

- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălţime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 înălţimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_44 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2345 mp

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.
ARTICOLUL 1.- UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;

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

- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

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

- 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

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

- 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 şi 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 clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard

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

viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

: P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_45 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45m, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2309 mp

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din

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

lungimea străzii incluse în zona mixtă şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Conform planşa de Reglementări urbanistice

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

- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+14 (45 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_46 - ZONA DE SPATIU PUBLIC TIP PIATA PUBLICA - PLATFORMA DALATA, COMERT, AGREMENT, SPATIU VERDE - PIETE – suprafata UTR – 2965 mp

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

- Piata publica - sunt admise următoarele utilizări:
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dalaje, amenajari cu mobilier urban
- spații plantate - scuaruri;
- comerț cu amănuntul;
- constructii provizorii de interes public – chiosc, tonete

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se

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

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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltime maxima este de P+1 (H maxim – 7m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

P.O.T. maxim 30%,

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

CUT maxim 0,5

UTR 6_47 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+10NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7836 mp

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca

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

activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI ACCESE.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de P+10 (35 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

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

CUT maxim 3

UTR 6_48 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 10012 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZĂ UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;

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

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

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

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

- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Inaltime maxima P+2 (12) m
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

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;

UTR 6_49 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45m, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 854 mp

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Se pastreaza aliniamentul existent
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;

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

în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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

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

stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de P+14 (45 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_50 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE

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

PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 11780 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .

;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

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

UTR 6_51 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3322 mp

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;

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

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari urbanistice

- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;

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

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

: **P.O.T. maxim 60%,**

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_52 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 9309 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Subzona se compune din locuinţe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuinţelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafaţă construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistenţă;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menţin dimensiunile şi forma parcelarului iniţial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafaţă şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colţ), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafaţă mai mică cu cel mult 50.0 mp

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

şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situaţia de parcele de colţ) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menţine limita până la care se consideră în planurile iniţiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafaţa de maxim 12.0 mp. construiţi la sol (pentru îmbunătăţirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanţa faţă de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere faţă de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulaţia publică cu excepţia cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând faţade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiţia să fie retrase de la aliniament cu distanţa obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălţimea maximă prevăzută prin proiectul iniţial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m.;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafaţă de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_53 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1141 mp

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

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;

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

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage
obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima admisibila este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

: **P.O.T. maxim 60%,**

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_54 - ZONA DE PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1429 mp

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate şi accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă şi menținută, să nu depăşească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile şi amenajările pentru diferite activități din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Nu se admite

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

-, înălțimea maximă a constructiilor nu va depăşi P + 2 niveluri, respectiv 10,0m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

–plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- spre deosebire de parcuri şi grădini, scuarurile şi fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

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

maxim 15 %

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

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

UTR 6_55 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45 M,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 9373 mp

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;

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

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obişnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari urbanistice
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de P+ 14 (45 m)
- 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 şi 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

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

strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 5,0 metri şi cu condiţia să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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.

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

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

: **P.O.T. maxim 60%,**

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_56 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7918 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

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

- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere faţă de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulaţia publică cu excepţia cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând faţade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiţia să fie retrase de la aliniament cu distanţa obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălţimea maximă prevăzută prin proiectul iniţial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafaţă de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcţie de caracterul iniţial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

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

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălţime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 înălţimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_57 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7918 mp

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;

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

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+4 (17 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. maxim 60%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim 2,5

UTR 6_58 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 6216 mp

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate .
;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- se menţin dimensiunile şi forma parcelarului iniţial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafaţă şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colţ), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafaţă mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situaţia de parcele de colţ) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menţine limita până la care se consideră în planurile iniţiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafaţa de maxim 12.0 mp. construiţi la sol (pentru îmbunătăţirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanţa faţă de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere faţă de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulaţia publică cu excepţia cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând faţade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;

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

- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_59 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1127 mp

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI P+1, P+2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale şi colective mici se compune din locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității şi viabilității;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) 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 acoperiş cu pantă de maxim 60 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;

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

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condiţiile de
construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct sau în baza unor documentaţii PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:
  Suprafata teren minim 150 mp si lungime front minim 8 m
- Pentru terenuri cu suprafete mai mici , este necesara comasarea sau elaborarea unui PUD

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile se dispun în funcţie de caracterul străzii;
- în cazul regimului de construire continuu (înşiruit) clădirile se dispun faţă de aliniament, astfel:

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

- 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 construibilitate şi 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 şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăşi adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fâşia dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea unor constructii pentru garaje , spatii comerciale, împrejmuiri, alei de acces şi platforme 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, astfel:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 5.0 metri pe străzi de categoria II şi I;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate şi 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 şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;
- în fâşia dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea unor constructii pentru garaje , spatii comerciale, împrejmuiri, alei de acces şi platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- clădirile construite în regim înşiruit 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 înşiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea 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 şi se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă 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 cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, 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 şi lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje;

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă 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 - CIRCULAȚII ŞI 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 înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
– se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)
- se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII 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 gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului şi 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 şi 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 ŞI 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 depăşire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

UTR 6_60 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 6493 mp

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale şi colective mici se compune din locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității şi viabilității;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) 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

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

ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim 60 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de
construibilitate şi 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 şi servicii profesionale care depăşesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi 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 şi producție, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producție şi subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  Suprafața teren minim 150 mp si lungime front minim 8 m
- Pentru terenuri cu suprafete mai mici , este necesara comasarea sau elaborarea unui PUD

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- 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 şi 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 (înşiruit) clădirile se dispun față de aliniament, astfel:
- 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 construibilitate şi 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 şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăşi adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fâşia dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea unor constructii pentru garaje , spatii comerciale, împrejmuiri, alei de acces şi platforme 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, astfel:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 5.0 metri pe străzi de categoria II şi I;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate şi 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 şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;
- în fâşia dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea unor constructii pentru garaje , spatii comerciale, împrejmuiri, alei de acces şi platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- clădirile construite în regim înşiruit 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 înşiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea 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 şi se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela

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

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 şi lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă 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 - CIRCULAȚII ŞI 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 înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
– se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)
- se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi 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 fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului şi 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 şi 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 ŞI 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 depăşire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

UTR 6_61 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1235 mp

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;

- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;

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

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+4 (17 m).

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

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_62 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+10 NIVELURI,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3192 mp

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

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

- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre

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

două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor 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 distanţă de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+10 (35 m)

*) în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 5,0 metri şi cu condiţia să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_63 - ZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1966 mp

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.
- construcții, instalații şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi 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 şi produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

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

- pentru diferite servicii şi birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. şi 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 şi un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.
Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage

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

la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :
- 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 şi de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote şi vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă 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 şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăşi înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor şi a coşurilor; 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 şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- pieţele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

-Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda POT maxim = 50%

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

- -Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

UTR 6_64 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 10244 mp

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuinţelor individuale şi colective mici se compune din locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecţie, cu regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri

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

succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității şi viabilității;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) 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 acoperiş cu pantă de maxim 60 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de
construibilitate şi 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 şi servicii profesionale care depăşesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi 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 şi producție, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producție şi subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;

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

- 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.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  Suprafata teren minim 150 mp si lungime front minim 8 m
- Pentru terenuri cu suprafete mai mici , este necesara comasarea sau elaborarea unui PUD

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- 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, astfel:
- 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 construibilitate 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 construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea unor constructii pentru garaje , spatii comerciale, împrejmuiri, alei de acces și platforme 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, astfel:
- 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 construibilitate 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 dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea unor constructii pentru garaje , spatii comerciale, împrejmuiri, alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

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

- clădirile construite în regim înşiruit 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 înşiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea 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 şi se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişă 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 cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, 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 şi lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe şi garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă 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 - CIRCULAȚII ŞI 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 înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
– se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)
- se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII 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 gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi 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 fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului şi 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 şi 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 ŞI 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 depăşire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

UTR 6_65 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME

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

DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 5811 mp

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;

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

- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale

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

ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage
obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+4 (17 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

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

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

unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. maxim 60%,

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

: **CUT maxim 2,5**

UTR NR. 6 – 66 - ZONA DE PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1555 mp

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând în :
- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

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

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă şi menținută, să nu depăşească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile şi amenajările pentru diferite activități din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Nu se admite

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

-, înălțimea maximă a constructiilor nu va depăşi P + 2 niveluri, respectiv 10,0m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

–plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- spre deosebire de parcuri şi grădini, scuarurile şi fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

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

POTmaxim 15 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren,

UTR 6_67 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+10 NIVELURI,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 10244 mp

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

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;

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

- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

- 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se pastreaza alinierea existenta
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

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

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima admisibila este de P+10 (35 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

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

- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 5,0 metri şi cu condiţia să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 3

UTR 6_68 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2019 mp

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+4 (17 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de

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

caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantaţiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 şi bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_69 - ZONA DE PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 5034 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate de protectie fata de infrastructura tehnica;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate şi accesul la activitățile permise;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore şi de rețele de transport a apei, energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

U T R nr. 3, 54, 66, 70
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Nu se admite

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

U T R nr. 3, 54, 66, 70 + U T R nr. 28
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

–plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

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

- conform normelor specifice în vigoare si P.U.D. avizat conform legii

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

- conform normelor specifice în vigoare si P.U.D. avizat conform legii

UTR 6_70 - ZONA DE SPATIU PUBLIC TIP PIATA PUBLICA - PLATFORMA DALATA, COMERT, AGREMENT, SPATIU VERDE - PIETE – suprafata UTR – 10890 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

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

- Piata publica - sunt admise următoarele utilizări:
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dalaje, amenajari cu mobilier urban
- spații plantate - scuaruri;
- comerț cu amănuntul;
- constructii provizorii de interes public – chiosc, tonete

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor 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 distanţă de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltime maxima este de P+1 (H maxim – 7m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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.

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

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

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

P.O.T. maxim 30%,

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

CUT maxim 0,5

UTR 6_71 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7619 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996

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

PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.

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

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2, respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul Inaltimea maxima sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_72 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE

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

PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 12552 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea maxima este de P+2, respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

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

UTR 6_73 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45 M,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 6509 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;

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

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
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 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se

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

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 şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+14 (45 m)

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

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

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 2,5

UTR 6_74 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 14672 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996

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

PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de

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

dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_75 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 12867 mp

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 07. 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea maxima este de P+2
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi /sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;

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

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălţime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 înălţimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_76 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 3245 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996

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

PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de

dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_77 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 16024 mp

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

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea maxima este de P+2 , respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafaţă de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcţie de caracterul iniţial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălţime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 înălţimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

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

UTR 6_78 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 12465 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.

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

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2, respectiv 12,0m.

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

- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării, ; dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_79 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE

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

PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 5540 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2,respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

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

UTR 6_80 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 15986 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2, rspectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

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

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_81 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 11909 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

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

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa e Reglementari Urbanistice

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

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

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

UTR 6_82 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE PESTE 45 M,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 4718 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;

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

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulaţie şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim 18.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
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 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se

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

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 şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+14 (45 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim 3

UTR 6_83 - ZONA DE SPATIU PUBLIC TIP PIATA PUBLICA - PLATFORMA DALATA, COMERT, AGREMENT, SPATIU VERDE - PIETE – suprafata UTR – 2955 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Piata publica - sunt admise următoarele utilizări:
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dalaje, amenajari cu mobilier urban
- spații plantate - scuaruri;
- comerț cu amănuntul;
- construcții provizorii de interes public – chiosc, tonete

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

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

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

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

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

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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 toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltime maxima este de P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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.

- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 30%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,5

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 6_84 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 7077 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menţin dimensiunile şi forma parcelarului iniţial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafaţă şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colţ), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafaţă mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situaţia de parcele de colţ) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menţine limita până la care se consideră în planurile iniţiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafaţa de maxim 12.0 mp. construiţi la sol (pentru îmbunătăţirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanţa faţă de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere faţă de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulaţia publică cu excepţia cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând faţade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiţia să fie retrase de la aliniament cu distanţa obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2, respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45%.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_85 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 15988 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 07. 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării, dar nu mai mult de P+2, respectiv 12,0m;
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 6_86 - ZONA ECHIPAMENTE DE INVATAMANT - SCOALA GENERALA – suprafata UTR – 3018 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sport şi recreere în spații acoperite;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității şi de normele existente;
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 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;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Inaltime maxima admisibila - 20 m
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28 04 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- 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.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 50%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 3.

UTR 6_87 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 9106 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiţia să fie retrase de la aliniament cu distanţa obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă a clădirii este de P+2, respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafaţă de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcţie de caracterul iniţial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puţin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.05.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_88 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 16069 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mențin dimensiunile şi forma parcelarului inițial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornişă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2, respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014 AFER
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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;

UTR 6_89 - ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 12489 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depăşească 250 mp ADC şi să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activitățile manufacturiere cu suprafața desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării şi aprobării unor documentații PUD;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi şi grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperişului şi suplimentarea pentru aceasta a ariei desfăşurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menţin dimensiunile şi forma parcelarului iniţial care variază între 300 şi 500 mp.
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafaţă şi un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colţ), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafaţă mai mică cu cel mult 50.0 mp şi un front la stradă (sau ambele fronturi în situaţia de parcele de colţ) mai redus cu cel mult 25%;
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- se menţine limita până la care se consideră în planurile iniţiale parcela construibilă (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafaţa de maxim 12.0 mp. construiţi la sol (pentru îmbunătăţirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanţa faţă de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi 15 metri de la aliniament, cu o retragere faţă de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulaţia publică cu excepţia cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate şi sunt retrase de la limita parcelei prezentând faţade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat şi se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- garajele şi alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiţia să fie retrase de la aliniament cu distanţa obligatorie pentru clădirea de locuit şi să nu depăşească înălţimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ...13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de P+2, respectiv 12,0m.
- se admite mansardarea clădirilor existente având cu şarpantă cu panta de maxim 60 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiş, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcției, să se evite
impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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;

UTR 6_90 - ZONA DE SPATIU PUBLIC TIP PIATA PUBLICA - PLATFORMA DALATA, COMERT, AGREMENT, SPATIU VERDE - PIETE – suprafata UTR – 805 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Piata publica - sunt admise următoarele utilizări:
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dalaje, amenajari cu mobilier urban
- spații plantate - scuaruri;
- comerț cu amănuntul;
- constructii provizorii de interes public – chiosc, tonete

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

Conform PUD aprobat

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI 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;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NECUNOSTINTARE

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltime maxima este de P+1, respectiv 7,0m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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.

- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 30%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,5

UTR 6_91 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII ,CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+10 NIVELURI,CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 4314 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obişnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit,

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform plansa de Reglementari Urbanistice
- la intersecţia 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2015
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+10 (35 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014 AFER
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

P.O.T. maxim 60%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 3

UTR 6_92 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1336 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obişnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conf. plansa de Reglementari Urbanistice – pe alinierea existenta
- 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 şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăşi 20 metri (aliniament posterior).

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă şi zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornişe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, 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 şi de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+4 (17 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi 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 şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. maxim 60%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 2,5

UTR 6_93 - ZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 2000 mp

CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE AMPLASATE IN PARCELE CARE SUNT STRABATUTE DE ZONA DE SIGURANTA SAU PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE SE VOR AUTORIZA NUMAI CU AVIZUL C.N.C.F.R. SI A

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

MINISTERULUI TRANSPORTURILOR - CONFORM ART. 20 DIN H.G. 525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi 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 şi produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii şi birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. şi 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 şi un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Conform PUD aprobat conform legii,corelat cu plansa de Regelementari Urbanistice, parte componenta a prezentului PUZ, cu urmatoarele recomandari :

- 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 şi de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUD aprobat conform legii, cu urmatoarele recomandari :

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/22.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- 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 şi de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote şi vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă 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 şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăşi înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor şi a coşurilor; 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 şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea şi funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/29.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi 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., şi 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 şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

-Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- -Conform PUD , pe baza temei de specialitate a Administratiei publice ; se recomanda CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

UTR 6_94 - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI – suprafata UTR – 1336 mp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific şi 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 şi 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 şi echipamente publice şi de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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 şi trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, şi 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;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație şi 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 şi un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi 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;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- 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 PUD prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conf. plansa de Reglementari Urbanistice – pe alinierea existenta
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI 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 ŞI 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 depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ SI MINIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima este de P+4 (17 m)
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi 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 şi 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 depăşeşte 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 şi cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice se va avea in vedere ca plantațiile sa nu obtureze fatada, in timp, prin crestere
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi 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 şi 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 şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 60%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 2,5

SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECT BUCUREŞTI S.R.L. BUCUREŞTI - ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Alina M TROCAN urbanist SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Intocmit,

Urb. Valeriu MANEA
Ing.Radu Terioiu
Urb.Andrei Stama
Urb.Nicolae Chiran

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Sorin GABREA arhitect SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Verificat,
Arh. Sorin GABREA

ROMÂNIA

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa

DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizaţi o serie de termeni în plus faţă de cei conţinuţi în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanţat înţelesul unora dintre aceştia, astfel:

- ACTIVITĂŢI TERŢIARE = activităţi de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităţilor din Economia Naţională - Comisia Naţională de Statistică, 1992.

- ALINIAMENT = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată. Se utilizează în reglementări şi aliniamentul "de fund" care stabileşte 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.

- ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

- ANEXE ALE LOCUINŢELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 maşini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafaţa acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT şi CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor şi produselor agricole pentru subzistenţă sau comercializare.

- CENTRU COMERCIAL ŞI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice şi 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 si juridice, poştă şi telecomunicaţii, agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre şi galerii de artă, expoziţii, hoteluri, restaurante, comerţ general, specializat şi de lux, servicii colective şi personale, activităţi ale diverselor organizaţii politice,

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

economice, patronale şi profesionale, recreere şi sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesiuni liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi şi piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile şi serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț şi servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie şi superioară din localitate.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construita desfăşurată şi suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfăşurate nu sunt incluse suprafața garajelor şi a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor şi teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
  - centre comerciale regionale
  - supermagazine / hipermagazine
  - mari magazine
  - centre comerciale locale
  - magazine populare
  - comerț specializat
  - stații – service
  - alte spații comerciale

- COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea şi distribuirea mărfurilor către comercianții detailişti.

- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse şi cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta şi în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura şi aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. - întreprinderi mici şi mijlocii compuse din:
  - unități micro – sub 10 angajați;
  - unități mici – între 10 şi 100 angajați;
  - unități mijlocii – între 100 şi 500 angajați.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

- PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție şi producție, situate în exteriorul

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

- POLI URBANI / TERȚIARI - grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit şi ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât şi din zona centrală şi compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:
  - servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăşi P+6 niveluri;
  - servicii şi instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare şi difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
  - servicii profesionale (pentru persoane fizice şi juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
  - centre de conferințe;
  - edituri, centre media;
  - centre şi galerii de artă, expoziții;
  - unități de cercetare-dezvoltare şi învățământ superior;
  - centre de formare şi perfecționare;
  - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante şi fără transporturi grele;
  - unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități şi persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
  - comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât şi de proximitate pentru locuitorii din zonă);
  - servicii diverse - personale colective şi 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 profesiuni liberale;
  - mari parcaje multietajate şi 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 şi descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale şi mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural şi suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieşindurile în consolă în

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streşini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială şi de cartier – creşe, dispensare, grădinițe, şcoli, 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.