



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

*Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 161/2018*

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. ARHIS DESIGN S.R.L. reprezentantă a inițiatorului D-NUL MATICIUC ION, cu domiciliul în B-dul Unirii nr. 5, Bl.1B, Sc.1, Et.2, Ap.4, sectorul 5, telefon 021/3350202, înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr.1583321/11.12.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 2 din 11.01 2018

PENTRU

CONFORM CU ORIGINALUL

„PUZ – STR. JANDARMERIEI NR. 3, SECTORUL I, BUCUREȘTI”

**Generat de imobilul** : situat în București, str. Jandarmeriei nr. 3, sectorul 1, București, în suprafață de 5375,00 mp.

**Inițiator** : D-NUL MATICIUC ION

**Proiectant**: S.C. ARHIS DESIGN S.R.L

**Specialist cu drept de semnătură** RUR: DANIEL JITARU

### Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul I al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, delimitată astfel: la Sud – proprietăți private; la Nord – proprietăți private; la Vest – proprietăți private; la Est – proprietăți private.

### Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Regimului economic și Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 1744 26 J 29168 22.10.2015 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269 2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232 19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință **UTR CBI** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

**POT**max=50%;

**CUT**max=2,4 mpADC mpteren;

**H**max – **H-D** – înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente (pot fi adăugate, suplimentar, unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade)

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 22 15.03.2016.

Bd Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013 sector 5 București, România  
Tel 021 305 55 00  
http://www.pmb.ro



**PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :**

Funcțiuni : Locuințe colective.

Indicatori urbanistici : POT<sub>max</sub>=60%; CUT<sub>max</sub>=2,5 mpADC/mpteren;

R<sub>hmax</sub> – S+P+4E-5Eretras .

**CIRCULAȚII, ACCESE:** parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

**Echipare tehnico-edilitară:** Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu **art. 63 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA VOLTEANU

Întocmit,  
Expert ing. Victor Manea

4EX/10.01.2018

Bd Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013 sector 5 București, România  
Tel 021 305 55 00  
[http //www.pmb.ro](http://www.pmb.ro)

CONFORM CU ORIGINALUL



RAMPA ACCES /IESIRE PARCARE SUBTERANA

ACCES PIETONAL INCINTA

ACCES CAROSABIL PARCARE SUBTERANA

Alexa nr 2 la HCGMB nr 161/2018

Proprietarii parcelelor, care prin PUZ sunt propusi fragmente care transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea primariei. Actul notarial va contine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin PUZ in domeniul public fara a cere despagubiri, cu conditia aprobarii unui spor de depasire a suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafata transferata in domeniul public. - CUT se calculeaza avand la baza suprafata terenului inainte de a fi facut transferul catre domeniul public, doar daca proprietarul, in baza unui act notarial, isi da acordul trecerii in domeniul public a suprafetei de teren afectate fara a cere despagubiri.

INDICATORI URBANISTICI

CONFORM CU ORIGINALUL

Steren = 5375 mp  
CUT = 2.5

Suprafata de 1420 mp se va ceda domeniului public (prin act notarial, fara despagubiri din partea primariei)

CUT max propus = 2.7 mp ADC / mp  
POT propus = 60%  
Hmax = S + P + 4E + 5r-duplex  
Spatii verzi - min. 30%  
dintre care min. 20% pe sol natural.  
si 10% deasupra subsolului.

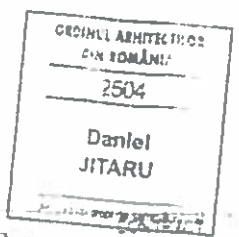
Numar ESTIMAT de apartamente 94 si numarul ESTIMAT de locuri de parcare 149 in subsol

profil transversal propus S1-1' - Aleea acces

rietate particulara Str.  
rietate particulara SCPP.  
ie propusa  
rietate particulara Str.  
s. 2.0m fata de circulatie

8 5

2-2



S.C. ARHIS DESIGN SRL  
TEL/FAX 3039904  
J40 9258 09072003  
cod Ban RO52AR035076000169500

PROIECTANT Urb Nicoleta Apavalea  
PROIECTANT Urb Manuela Negrita  
PROIECTANT Arb Daniel Jitaru  
COORDONATOR Arb Daniel Jitaru

PUZ Plan Urbanistic Zonal  
PLAN REGLEMENTARI  
SCARA 1:500 U05

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I - DISPOZIȚII GENERALE

CONFORM CU ORIGINALUL

#### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizarea construcțiilor propuse prin documentatia PUZ ansamblu locuinte colective cu regim de inaltime S+ P+4E+5retras duplex pe str. Jandarmeriei, nr. 3, sector 1, Bucuresti.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+ P+4E+5RD pe Jandarmeriei, nr. 3, sector 1, Bucuresti.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent " Planului Urbanistic Zonal pentru ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+ P+4E+5retras duplex pe str. Jandarmeriei, nr. 3, sector 1, Bucuresti, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 855/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism" aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm.

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,



- Legea nr. 18/1991 privind fondului funciar (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM-010-2000 privind Ghidul - Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ.

În cadrul Regulamentului local de urbanism pentru Planului Urbanistic Zonal ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+4E+5RD, se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T și C.U.T, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

CONFORM CU ORIGINALUL

## II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

**Notă:** Se va consulta și Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa nr. U06 - Reglementări - Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (se vor respecta prevederile art. 7 din Regulamentul general de urbanism - R.G.U.).

**Zonele de protecție sanitară** se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică e.t.c. - depreciază valoarea peisajului este interzisă (se vor respecta prevederile art. 8 din Regulamentul general de urbanism - R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (se va ține seama de art. 9 din R.G.U.).

## SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente. Poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

## 2.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor art. 12 - R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcției propuse prin PUZ, se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Prin realizarea **LOCUINTE S+P+4E+5 retras duplex** pe Jandarmeriei nr. 3, sect. 1, Bucuresti, va conduce la modificări ale reglementărilor PUG-ului, respectiv PUZ sector 1 Bucuresti la nivelul acestei zone funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16. - R.G.U.

## INDICII P.O.T și C.U.T.

S.C. ARHIS DESIGN SRL

4



*[Handwritten signatures and initials]*

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Practic, P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Notă: Pentru valorile P.O.T. se va consulta Anexa nr. 2 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR, cap. 2.1 - 2.2 din H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).

### 2.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

CONFORM CU ORIGINALUL

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. (vezi art. 17 din același regulament).

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării nord a dormitoarelor.

#### AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 - R.G.U.

**Aliniament** - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat

**Regim de aliniere** - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), derivă din necesitatea





respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

### DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 - R.G.U. și Codului Civil.

### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În cazul locuințelor individuale (izolate, cuplate, înșiruite) distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,00 m; în cazul locuințelor colective distanțele minime acceptate sunt egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte (distanțele se pot reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării).

### 2.4. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

CONFORM CU ORIGINALUL

### DRUMURI ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 - R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

### 2.5. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 - R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 - R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, Țitei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

Notă: Se va consulta și H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează vechea lege nr. 107/1996).

## 2.6. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

CONFORM CU ORIGINALUL

### PARCELAREA

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform art. 30 - R.G.U.

- front la stradă: **minimum 8,00 m** (construcții înșiruite) și **minimum 12,00 m** (construcții izolate);
- suprafața minimă a parcelei: **150 mp** (construcții înșiruite) și **250 mp** (construcții izolate);
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- suprafața minimă:
  - r **500 mp** pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone mixte neconstruite (țesut tradițional) **300 mp** - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual;
  - r **300 mp** pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone mixte neconstruite (țesut tradițional) **250 mp** - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat;
- r front minim: **12 m**;
- r adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- r unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: **75°÷105°**;

### REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 - R.G.U.

Clădirea propusă prin PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, str. Jandarmeriei, nr. 3, sector 1, Bucuresti. are un regim de înălțime maxima de **18.00 m (S+P+4E+5 retras duplex )**.

2/11/2018

## ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 - R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției cu vecinătățile (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirii prin folosirea de materiale tradiționale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

## 2.7. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

CONFORM CU ORIGINALUL

### PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi realizate la subsolul construcțiilor propuse. Accesul la parcajul subteran se realizează din aleile carosabile aflate în vecinătatea sudică și vestică.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcției și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

### ÎMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - din R.G.U.

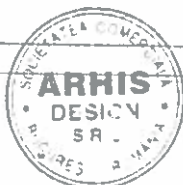
## III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Conform art. 37 - R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În cadrul "PUZ - ansamblu de locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E+5retras duplex", investiția se rezumă la un singur UTR, respectiv:

- **UTR 1** - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;



**M - ZONA MIXTA**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

2/11.2018  
Ansamblul de LOCUINTE S+P+4E+5RD de pe str. Jandarmeriei nr.3, sector 1, Bucuresti este un ansamblu de locuinte colective.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

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

CONFORM CU ORIGINALUL

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

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



16



### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CONFORM CU ORIGINALUL

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.

- M2** - 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**.
- M2** - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.



*[Handwritten signature]*

15

- M2 - 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.

In cadrul PUZ – ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, str. Jandarmeriei, nr. 3, sect. 1, Bucuresti, cladirile se vor retrage de la aliniamentul strazii (limita de vest si sud) cu min. 2.0 m.

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

- M2 - 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;

M2 - 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.

Retragerile imobilelor propuse prin PUZ, fata de limitele ansamblului de locuinte, vor fi după cum urmează:

- min. 7.5m fata de limita nordica;



- min. 10.3 fata de limita sudica, respectiv 2.0 m fata de aliniamentul stradal propus
- min. 7.5m fata de limita estica
- min. 9.0 m fata de limita vestica respectiv 2.0m fata de aliniamentul stradal propus

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

- M2** - 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.

- M2b** - 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.

Accesul auto in cadrul PUZ – ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, str. Jandarmeriei, nr. 3, sect. 1, Bucuresti, se va realiza din Str. Jandarmeriei.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- M2** - 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.

In cadrul PUZ – ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, stationare vehiculelor se va realiza in cadrul incintei la subsol.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Clădirile propuse prin PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, str. Jandarmeriei, nr. 3, sect. 1, Bucuresti, au un regim de înălțime maxima de S+D+P+4E+5RD.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

M2 - 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.

M2 - 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.

- TV.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

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



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

CONFORM CU ORIGINALUL

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- M2 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%,

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

CUT maxim = 2.7

Intocmit  
Urb. Ilas Nicoleta

