

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1 la HCGMB NR. 193/2012

[Handwritten signature]

AVIZ DE URBANISM nr. 6/16.07.2012

MODIFICARE PUZ - ANSAMBLUL A.N.L. „HENRI COANDĂ” - DRUMUL NISIPOASA SECTOR 1

Prezentul aviz se referă exclusiv la suprafața de teren cuprinsă pe teritoriul administrativ al Municipiului București. Propunerea de modificare a delimitării administrativ-teritoriale dintre Municipiul București și orașul Voluntari nu face obiectul prezentului aviz.

BENEFICIAR: AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

ELABORATOR: S.C. BAUMARC S.R.L.

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: 1086319/ 11.06.2012

SUPRAFATA STUDIATA prin PUZ: O suprafață de cca. 200 Ha. din care teritoriul care a generat PUZ în suprafață totală de 109,3400 Ha., parțial proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și parțial a statului aflată în folosința Agenției Naționale pentru Locuințe, compusă din LOTUL 1 de 55,0800 Ha. aflat pe teritoriul administrativ al Municipiului București și LOTUL 2 de 54,2600 Ha. aflat pe teritoriul administrativ al orașului Voluntari.

O suprafața de cca. 14.290 mp. urmează a fi transferată în domeniul public conform legii; suprafața exactă va fi stabilită prin documentația tehnică de specialitate.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află parțial în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și parțial în intravilanul orașului Voluntari, adiacent limitei sudice a incintei aeroportului „Aurel Vlaicu”.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, zona studiată cuprinde suprafețe cuprinse în subzonele funcționale: T3 - subzona transporturilor aeriene și A1 - parcuri de activități. Încadrarea urbanistică a zonei a fost transformată prin PUZ - ANSAMBLUL REZIDENTIAL „HENRI COANDĂ” aprobat cu HCL Sector 1 nr. 23/30.01.2003 și HCL Voluntari nr. 84/2002, cu termenul de valabilitate expirat, care a produs efecte juridice prin emiterea autorizațiilor de construire în baza cărora se află în execuție ansamblul rezidențial „HENRI COANDĂ”. Conform art. 56 al.(5) al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora”, astfel zona are reglementări privind funcționalitatea, circulația, echiparea edilitară și a modului de utilizare a terenurilor corespunzătoare unui ansamblu rezidențial (locuințe și funcțiuni complementare).

INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI (diferențiat pe UTR): POT max. 15% -60%; CUT-max: 0,3 - 2,3; H max: 10 - 45 m. În conformitate cu solicitările CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 627/ 31/ D/ 5081 din 09.06.2010, cu valabilitatea prelungită de la data de 09.06.2011 până la data de 08.06.2012, emis de Primăria Sectorului 1, ținând cont de prevederile AVIZULUI PRELIMINAR nr. 4/ 12/ 26.11.2008 - R 07.02.2011, precum și de prevederile stabilite în:

ACORDURILE ȘI AVIZE OBȚINUTE ÎN BAZA AVIZULUI PRELIMINAR ÎN VEDEREA APROBĂRII:

Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: Aviz nr. 2/ 2012; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia etapei de încadrare nr. 3355/ 14/ 08.03.2011; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1022840/ 13.01.2012; Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 3711/ 24.03.2009; Autoritatea Aeronautică Civilă Română: Aviz nr. 536482/ 13523/ 518/ 21.12.2011; Ministerul Apărării Naționale: Aviz nr. D/2011/ 30.11.2010; Ministerul Administrației și Internelor: 1115357/ 3/ 04.11.2010; Serviciul Român de Informații: Aviz nr. 63527/ 21.10.2010; Serviciul de Transmisiuni Speciale Aviz nr. 141910/ 15.11.2011.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI A SPATIULUI PUBLIC, CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

FUNCTIUNI ȘI INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

	FUNCTIUNI	POTmax. (%)	CUTmax. (mpACD/mpT)	Hmax. (metri)
UTR 2	Spatii verzi de protecție;	-	-	-
UTR 5	Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic și dotări aferente;	45%	2.3	6.5 - 15 m.
UTR 6	Instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, mici activități productive și locuințe;	60%	2.2	15 m.
UTR 7	Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic, locuințe colective cu regim de înălțime mediu și dotări aferente;	45%	2.3	15 m.
UTR 12	Spatii verzi publice cu acces nelimitat	15%	0.2	6 m.
UTR 14	Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic, locuințe colective cu regim de înălțime mediu și dotări aferente;	45%	2.3	20 m.

[Handwritten signature]



CIRCULAȚII, ACCESE: trama stradală propusă și aprobată anterior se modifică conform planului de reglementări. Parcarea și gararea autovehiculelor, 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.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz. Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

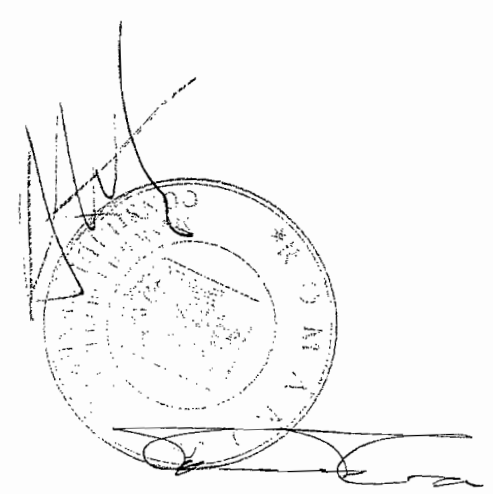
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

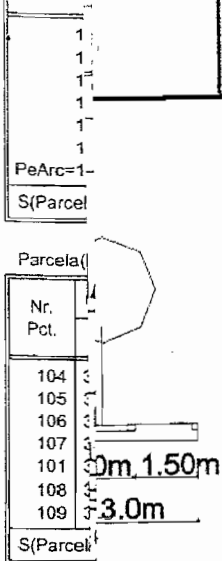
Sef serviciu,
urb. Ciobanu Opresti, Olivia Ana

Multiplicat 14.11.2012
vz

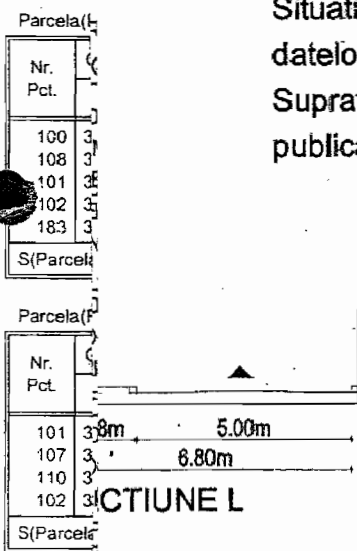


4ex./ 16.07.2012





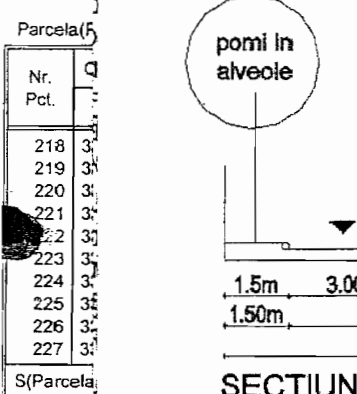
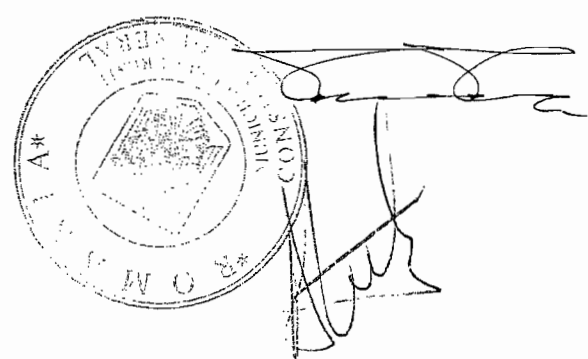
- RESTRICTII
- ALINIERE PROPUSA
- CIRCULATIA TERENURILOR
- PROPUNERE SCHIMB DE TERENURI INTRE MUNICIPIUL BUCURESTI SI ORASUL VOLUNTARI = 2400,3mp contra 2400,3mp
- TERENURI PROPUSE A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZAREA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE SI DE TRANSPORT = 14 290mp
- LIMITA PROPUSA CARTIER ANL - BUCURESTI
- LIMITA PROPUSA CARTIER ANL - VOLUNTARI



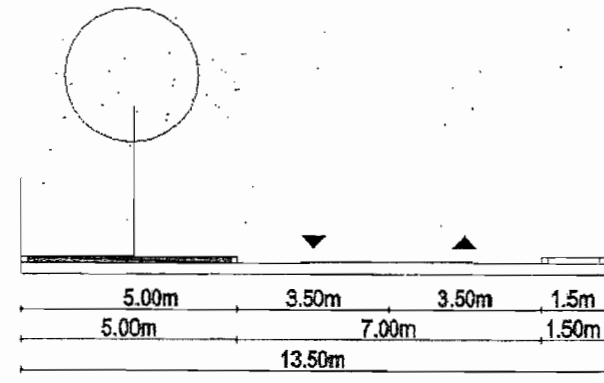
Nota:

Situatia juridica a terenurilor, la data elaborarii proiectului, a fost conform datelor furnizate de catre ANL.
Suprafetele de teren care fac obiectul schimbului sau exproprierei de utilitate publica vor fi stabilite cu precizie prin ridicari topografice executate la acea data.

[Handwritten signature]

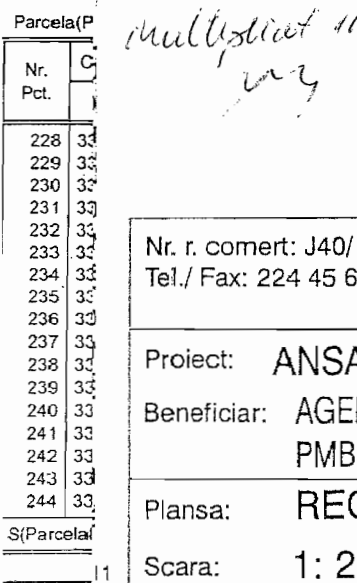


SECTIONE F-F

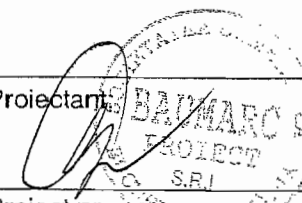
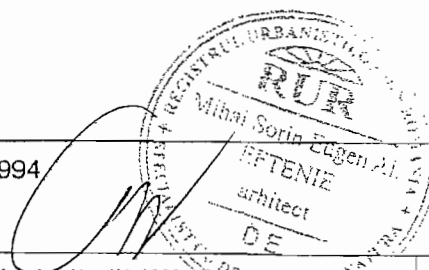


SECTIONE H-H

multumesc 17.11.2012



Nr. r. comert: J40/ 23067/ 1994 Tel./ Fax: 224 45 63		Proiectant: BAUMARC S.R.L. BAUMARC PROIECT	
Proiect: ANSAMBLUL ANL "HENRI COANDA"	Proiect nr. 825	Sef proiect: arh. Mihai Eftenie	
Beneficiar: AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE, PMB, S.C. ROMAERO S.A, HALIU NICOLAE	Proiectat: arh. Ioana Stroe	Faza: PUZ	
Plansa: REGLEMENTARI	Data: 18. 07. 2012	Plansa nr. A1h	
Scara: 1: 2000			



PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLUL ANL „HENRI COANDA”
Drum Nisipoasa



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- CUPRINS -

TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

- art. 1 Rolul RLU
- art. 2 Baza legala
- art. 3 Domeniul de aplicare

TITLUL II PRESCRIPTII SPECIFICE

SECTIUNEA I UTILIZAREA FUNCTIONALA

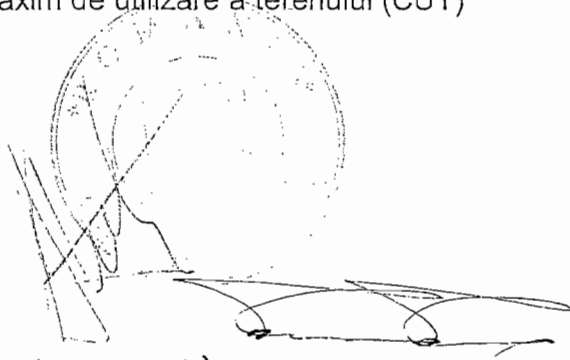
- art. 4 Utilizari admise
- art. 5 Utilizari admise cu conditionari
- art. 6 Utilizari interzise

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- art. 7 Caracteristici ale parcelei
- art. 8 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- art. 9 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- art. 10 Amplasarea cladirilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela
- art. 11 Circulatii si accese
- art. 12 Stationarea autovehiculelor
- art. 13 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- art. 14 Aspectul exterior al cladirilor
- art. 15 Conditii de echipare edilitara
- art. 16 Spatii plantate
- art. 17 Imprejmuiri

SECTIUNEA III POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- art. 18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- art. 19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



multiplu
19.11.2012



8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ



TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Ca sistem unitar de norme tehnice si juridice, Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - denumit in continuare RLU - stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, in vederea autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

Art.2. Baza legala

La baza elaborarii RLU au stat:

- Planul Urbanistic General al municipiului Bucuresti si Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- Planul Urbanistic General Voluntari si Regulamentul local de urbanism aferent PUG
- Regulamentul general de urbanism si ghidul de aplicare al acestuia;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, aprobat prin ordinul MLPA T nr. 176/2000
- Codul Civil

Art.3. Domeniul de aplicare

- (1) Prescriptiile prezentului regulament se aplica in limita terenului studiat.
- (2) La baza prescriptiilor prezentului regulament au stat prescriptiile regulamentelor aferente PUG
- (3) Celelalte prescriptii ale regulamentelor aferente PUG pentru terenurile situate in afara amplasamentului studiat, raman valabile.

TITLUL II PRESCRIPTII SPECIFICE

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

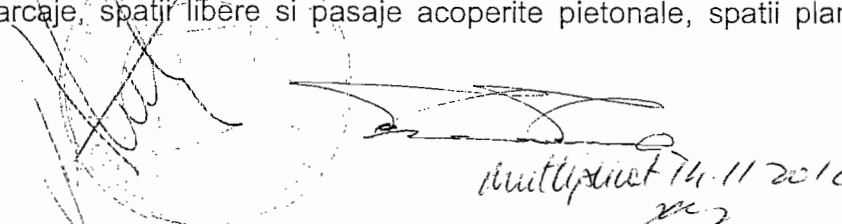
Art.4. Utilizari admise

Pe terenul analizat sunt admise urmatoarele utilizari:

L1 - Locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri, in regim continuu, grupat sau izolat, constructii aferente echiparii tehnico - edilitare; amenajari aferente locuintelor.

L3 - Locuinte colective medii cu P+1-5 niveluri; constructii aferente echiparii tehnico - edilitare; amenajari aferente locuintelor.

M3 - Zona mixta: Institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii de companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta, alte servicii profesionale; sedii organizatii politice, profesionale; lacasuri de cult; comert cu amanuntul, depozitare mic gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si recreere in spatii acoperite, parcaje, spatii libere si pasaje acoperite pietonale, spatii plantate, locuinte cu



Multiplicat 14.11.2012
2012



partiu obisnuit sau special.

V1 – Spatii verzi publice cu acces nelimitat: Spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile, mobilier urban, amenajari joc si odihna, constructii pentru expozitii, activitati culturale, alimentatie publica si comert, adaposturi, grupuri sanitare, spatii intretinere si administrare, parcaje; amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite.

V3b – Complexe si baze sportive: Constructii si instalatii specifice aferente bazelor de agrement, parcurilor de distractii, complexelor si bazelor sportive, conform proiectelor legal avizate.

V4 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

V5 – Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica: conform legilor si normelor in vigoare.

Art.5. Utilizari admise cu conditionari

L1 - Functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele, dispuse la intersectii.

L3 - Locuintele vor avea un standard mediu sau ridicat; locuintele sociale nu vor depasi 50 % din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona cu locuintele in proprietate privata; cabinetele medicale de la parterele blocurilor vor avea acces separat de cel al locatarilor, creşele si gradinitele vor avea acces separat de cel al locatarilor si vor dispune de o suprafata minima de teren de 100 mp in folosinta exclusiva; se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250 m; se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului angajat permanent.

M3 - Cladirile vor avea la parterul orientat catre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau cu program de functionare si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber cu conditia sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente mai lungi de 40 m; se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la mai putin de 100 m fata de servicii, echipamente publice si de biserici; se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

V1- Orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente conf. Legii 137/ 1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

V3b - Nu este cazul.

V4 - Nu este cazul.

V5 - Nu este cazul.

Se va respecta avizul autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarul de zbor al aeroportului international Bucuresti - Baneasa.

In locurile publice se va asigura accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Art.6. Utilizari interzise

L1 - Se interzic functiuni comerciale cu ADC > 250 mp, ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri cu program dupa ora 22 si care produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul prelungit dupa ora 22; anexe pentru cresterea animalelor; depozitare en gros; depozitare de

[Handwritten signatures and stamps]

Multiplicat 14.11.2012

[Circular stamp: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - DIRECȚIA URBANISM - ROMÂNIA]

[Handwritten mark]

materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; statii de betoane; autobaze si statii de intretinere auto; spalatorii chimice; lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcele; lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor meteorice pe parcele sau impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

L3 - Se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni decat cele de la art.5 (utilizari admise cu conditionari); Se interzice utilizarea spatiilor care au facut deja obiectul unei conversii pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; constructii comerciale si de alimentatie publica, pentru activitati productive, curatatorii chimice, constructii provizorii, depozitare en gros sau mic gros, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, statii de betoane, autobaze si statii de intretinere auto, lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, lucrari de terasament care pot provoca scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

M3 - Se interzic activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, constructii provizorii, depozitare en gros, statii de intretinere auto, curatatorii chimice, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati care utilizeaza pentru productie si depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice, lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente, lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor meteorice pe parcelele vacine sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

V1 - Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale; se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate; este interzisa amplasarea, in perimetrul de protectie, de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

V3b - Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

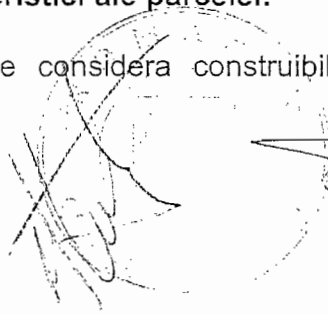
V4 - Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

V5 - Se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica.

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

Art.7. Caracteristici ale parcelei:

L1 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:



[Handwritten signature]

Multiplicat 14.11.2012

[Handwritten initials]



(1) - dimensiuni minime:

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

conform Regulamentului General de Urbanism

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

L3- conform PUZ;

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

M3 - cu urmatoarele conditionari:

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

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

Pentru utilizarea coerenta a terenului si stabilirea in detaliu a conditiilor de constructibilitate a parcelelor din zona mixta se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru fiecare insula (suprafata de teren delimitata de 4 strazi)

V1, V3b, V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V5 - latimea zonei de protectie va respecta normele in vigoare.

Art 8. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform restrictiilor din plansa "Reglementari" la care se adauga urmatoarele reguli:

L1 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **3.0** metri

- pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

L3 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **3.0** metri.

- in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.

M3 - la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12.00** metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.



Null, data 14.11.2012

- in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim **3.00** metri.

Pentru utilizarea coerenta a terenului si stabilirea in detaliu a conditiilor de constructibilitate a parcelelor din zona mixta se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru fiecare insula (suprafata de teren delimitata de 4 strazi).

V1, V3b, V4, V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

L1 - cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim **15.0** metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor amenaja fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta care va respecta reglementarile Codului Civil; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta care va respecta reglementarile Codului Civil; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2m (conform Codului Civil).

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2m (conform Codului Civil).

L3 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2m (conform Codului Civil);

- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala conform Codului Civil.

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

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2m (conform Codului Civil).

M3. -cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2m (conform Codului Civil), retragerea fata de limitele posterioare va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2m (conform Codului Civil).

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

- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage conform Cod Civil;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil;

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



Multiplicat 14.11.202

20

11

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara conform reglementarilor Codului Civil;

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

Pentru utilizarea coerenta a terenului si stabilirea in detaliu a conditiilor de constructibilitate a parcelelor din zona mixta se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru fiecare insula (suprafata de teren delimitata de 4 strazi)

V1, V3b, V4, V5 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10. Amplasarea cladirilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.

Pentru toate functiunile distanta intre doua constructii amplasate pe aceeasi parcela va fi jumătate din inaltimea la comisa a celei mai inalte, conform regulamentului general de urbanism.

Art.11. Circulatii si accese

L1. - parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei cu latimea de minim 1,5 metri.

L3. - cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

M3. - parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **40.00** metri;

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

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

Pentru utilizarea coerenta a terenului si stabilirea in detaliu a conditiilor de constructibilitate a parcelelor din zona mixta se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru fiecare insula (suprafata de teren delimitata de 4 strazi)

V1, V3b, V4, V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

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

Art.12. Stationarea autovehiculelor

L1 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

L3 - stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice

M3 - stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

multiplicat 14.11.2012



cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;

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

V1, V3b, V4, V5 - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

Art.13. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor (*)

(*) Avizul AACR va reglementa faza DTAC pentru fiecare constructie

L1 - conform PUZ (intre 6,5 si 20m) cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila la cornisa se va stabili individual pe baza Avizului

AACR

L3 - conform PUZ (intre 6,5 si 20m) cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila la cornisa se va stabili individual pe baza Avizului

AACR

M3 - conform PUZ (intre 15 si 21m) cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila la cornisa se va stabili individual pe baza Avizului

AACR

- inaltimea maxima admisibila pentru cladirile dispuse pe aliniament este de max. **21,00** m – UTR 10, **15,00** m – UTR 6

- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri si a tangentei la acesta la **45** grade; se admite marcarea intersectiilor prin maxim doua niveluri situate in planul fatadei numai pe o lungime de **15.0** metri de la punctul de intersectie al aliniamentelor;

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

- inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50.00** metri pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie si pe o lungime de **25.00** metri pe strazile cu doua fire de circulatie sau mai putin; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

Pentru utilizarea coerenta a terenului si stabilirea in detaliu a conditiilor de constructibilitate a parcelelor din zona mixta se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru fiecare insula (suprafata de teren delimitata de 4 strazi)

V1- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **15,00** m.

V3b- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **14,00** m.

V4- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00** m.

V5 – conform normelor specifice in vigoare si PUZ avizat conform legii.

Art.14. Aspectul exterior al cladirilor

L1 - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare, in special din cele cu functiuni publice;

Multistruct 17/11/2012



L3 - conform PUZ, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

M3 - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

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

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

V1, V3b, V4, V5- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomanda armonizarea arhitecturii cladirilor cu caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

Art.15. Conditii de echipare edilitara

L1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

L3. - toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

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

M3. - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

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

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

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

V1, V3b, V4, V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V1, V3b - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Art.16. Spatii plantate

L1. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare **100** mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

L3. - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;

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

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

M3. - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii

realizata 14/11/2012
14



importanti existenti avand peste **4.00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

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

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

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

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

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

Pentru utilizarea coerenta a terenului si stabilirea in detaliu a conditiilor de construibilitate a parcelelor din zona mixta se vor intocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru fiecare insula (suprafata de teren delimitata de 4 strazi)

V1, V3b, V4, V5 - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice si restrictiilor AACR pentru fiecare categorie de spatii plantate;

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

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zona **V1**.

Art.17. Imprejmuiri

L 1. - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **1,5** metri din care un soclu opac de **0,4** metri si o parte transparenta dublata cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2,0** metri.

L3. - in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1,5** metri din care soclu opac de **0,4** m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu inaltimea de maxim **2,0** m.

M3. - se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,5** m inaltime din care **0,4** m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim **2,0** m.

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

V1, V3b, V4, V5 - conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu;

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

multumesc 14/11/2012



Art.18- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

L1 - Conform PUZ, dar nu peste 60 %.

L3 - Conform PUZ, dar nu peste 60 %.

M3 - POT maxim 60 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max. 2 niveluri (8,00 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje.

V1, V4 - POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim 15 %

V3b - POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim 30 %

V5 – fara obiect

Art.19. Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

L1, L3 - CUT maxim - 2,3 mp ADC/mp teren.

M3 - CUT maxim - 2.2 mp ADC/mp teren.

V1 - CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren.

V3b - CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren.

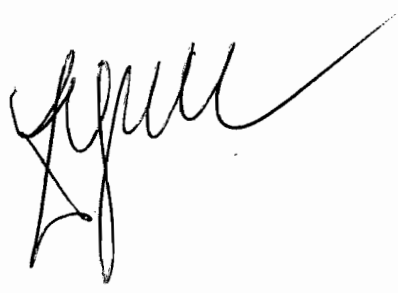
V4 - CUT maxim 0.3 mp. ADC/ mp. teren.

V5 – conform normelor specifice în vigoare si PUZ avizat conform legii

18.07.2012

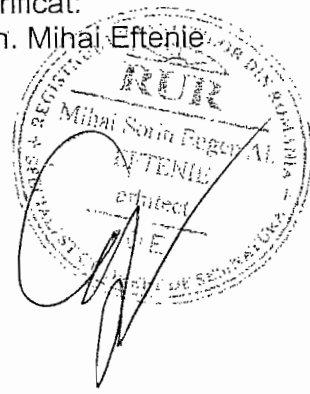
Intocmit:

Arh. Ioana Stroe



Verificat:

Arh. Mihai Eftenie



Mullidict 14/11/2012

