

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

Alexa la H.C.G.M.B.

Nr. 229/2012

**AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 18/24.10.2012**

**PUZ - B-DUL ALEXANDRU OBREGIA NR. 19A și NR. 19G, SECTOR 4**

Prezentul Aviz înlocuiește AVIZUL DE URBANISM NR. 72/ 19.12.2011, urmare a reluării procedurii de avizare conform prevederilor legale impuse de O.U.G. nr. 7/ 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

**ELABORATOR:** SC M.B. STUDIO S.R.L. - Arh. Urb. Octavian Carabela (RUR: D.E.)

**BENEFICIAR:** PREDĂ ROMEO VALENTIN

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE:** PMB cu Nr. 1103784/ 04.09.2012; Direcția Urbanism cu Nr. 7783/ 04.09.2012.

**SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ:** Terenul care a generat PUZ în suprafață totală de 934,57 mp, compus prin comasarea parcelelor din B-dul Alexandru OBREGIA nr. 19A și nr. 19G, proprietate privată persoană fizică.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **L4a** - subzona destinată locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

**Indicatorii urbanistici reglementați:** POT max. 20%; CUT max. = 1.4 mp.ACD /mp. teren; pentru enclave de lotizări existente menținute: POT max. 45%; CUT max. = 1.3 mp.ACD /mp. teren; H max. - conform PUZ, 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;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.);

**AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:**

Certificatul de urbanism nr. 381/ 11382/ 23.04.2012 emis de Primăria Sectorului 4;

Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului - Aviz nr. 118/ 2011;

Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 19.653/101/27.12.2011;

Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1041155/ 11.11.2011;

Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 1034639/ 20.10.2011.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

**FUNȚIUNE AVIZATĂ:**

SUBZONA A - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI COMERȚ/ SERVICII

SUBZONA B - se mențin reglementările specifice pt. enclave de lotizări existente menținute din cadrul subzonei L4a cf. PUG-MB.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

SUBZONA A - POT max: 55%; CUT max: 4,0 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: 2S+P+M+9E; Hmax: 35m.

SUBZONA B - se mențin indicatorii specifici pt. enclave de lotizări existente menținute din cadrul subzonei L4a conform PUG-MB.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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.

\* 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.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PATRAȘCU**

Expert,

arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



p. Șef serviciu,

urb. Cosmin Metescu

4ex. / 09.10.2012

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro



Mark Halina T. la 09.10.2012

**SUBZONA „A“**

**BD. AL. OBREGIA NR. 19A si 19G  
FUNCTIUNI MIXTE (M2)**

**LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT/SERVICII**  
S.teren = 934,5 mp.

POTmax. 55%; CUTmax. 4 mp.ACD/mp.teren

RmaxH = 2S+P+M+9E; Hmax. 35 m

ACD. locuinte = 2710,00 mp.

ACD. comert - servicii (P+M) = 1028,00 mp.

ACD. totala = 3738,00 mp.

**SUBZONA „B“**

**BD. AL. OBREGIA NR. 19B, 19C, 19D, 19E, 19H**

**\*Se mentin reglementarile specifice pentru enclave  
de lotizari existente mentinute din cadrul subzonei  
functionale L4a conform PUG-MB.**

S.teren = 2527 mp.

POTmax. 45%; CUTmax. 1,3 mp.ACD/mp.teren

RmaxH = P+1E; Hmax. 8 m

**\*\*Edificabil recomandat - se va preciza prin PUD conform  
conditiilor stabilite de administratorii retelelor edilitare**

MUNICIPIULUI BUCURESTI  
DIRECTIA URBANISM  
SPRE NESCHIMBARE  
EXAMINAT SI AVIZAT  
24.10.12  
ARHITECT SEF

**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNE	SUBZONA „A”		SUBZONA „B”	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT	514.00	55%	-	-
COMERT SI SERVICII DE INTERES LOCAL	-	-	1137.15	45%
CIRCULATII PIETONALE OCAZIONAL AUTO	240.20	15%	631.75	25%
SPATII VERZI/ AMENAJARI PEISAJERE	280.30	30%	758.10	30%
<b>TOTAL</b>	<b>934.50</b>	<b>100%</b>	<b>2527.00</b>	<b>100%</b>

**mb studio srl**

BENEFICIAR: PEDA ROMEO VALENTIN

PROIECTAT: Arh. Urb. OCTAVIAN CARABELA -164

EDITAT: Arh. Urb. OCTAVIAN CARABELA -164

BENEFICIAR: PEDA ROMEO VALENTIN

PROIECT NR. / 2012

PLAN URBANISTIC ZONAL

B-DUL ALEXANDRU OBREGIA NR. 19A si 19G

SECTOR 4 - BUCURESTI

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA: 1/500

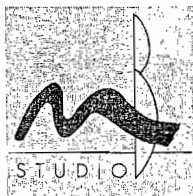
DATA: AUG. 2012

FAZA

**PUZ**

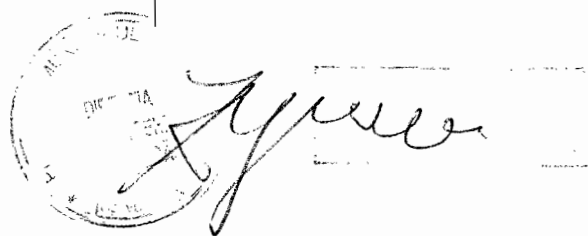
PLANSA NR.

**20**



MBSTUDIO srl  
Despot Vodă 11  
București 020651  
Tel. 211 03 71  
e-mail: mbstudio@mbstudio.ro

CUI RO 5801581  
J40/10619/94  
Cont RO 87 INGB 5568 0000 0063  
5461  
ING Bank Centrala



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PUZ – B-DUL ALEXANDRU OBREGIA NR. 19 A și 19 G

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**ANEXA LA AVIZ NR. 18/24.10.12**  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care potențialul proprietăților și inițiativa proprietarilor să se armonizeze, astfel încât să devină posibilă o operațiune de restructurare urbană restrânsă prin care fondul construit existent alcatuit din construcții cu caracter provizoriu, de slabă calitate și lipsite de valoare ambientală și funcțională, să fie înlocuit.

Se urmărește configurarea suprafețelor edificabile în concordanță cu zonele de protecție a rețelelor edilitare magistrale ce traversează amplasamentul pe direcția SV-NE;

Se propune reconversia funcțională a zonei reglementate prin modificarea parțială a incadrării din **L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 și P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, în **M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, adaptată condițiilor specifice ale zonei;

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona se compune din următoarele subzone:

**SUBZONA A** - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de 2S+P+M+9E. Este constituită prin alipirea parcelelor situate pe B-dul Alexandru Obregia nr. 19A și 19G.

**SUBZONA B** - comerț și servicii de interes local având regim de construire continuu și înălțime maximă P+1E în care se mențin reglementările specifice subzonei functionale **L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 și P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și completat prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011. Este constituită din parcelele situate pe B-dul Alexandru Obregia nr. 19B, 19C, 19D, 19E, și 19H.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

#### SUBZONA A

Sunt admise următoarele utilizări:

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

**SUBZONA B** - în cazul enclavelor de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

**DIRECȚIA URBANISM**  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/24.10.  
VIZAT SPRE NESCHIMBAR

multicopiat la 09.04.2012

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

### SUBZONA A

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

### SUBZONA B

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

### SUBZONA A

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SUBZONA B

Se interzic următoarele utilizări:

**DIRECȚIA URBANISM**  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 18/26.10.12  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

- 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;
- depozități de materiale refoiosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- 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)

#### SUBZONA A + B

- se recomandă comasarea terenurilor pe subzonele propuse în vederea asigurării funcționalității și coerenței cadrului construit;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### SUBZONA A

- față de aliniamentul B-dul Al. Obregia clădirea va avea o retragere corespunzătoare limitei zonei de protecție a canalului colector.
- față de aliniamentul Str. D. Mladinoviți clădirea va avea o retragere de min. 2 metri;

#### SUBZONA B

- Retragerile și determinarea limitelor suprafeței construibile se vor stabili prin PUD conform condițiilor administratorilor rețelelor edilitare, având în vedere următoarele recomandări:
- față de aliniamentul B-dul Al. Obregia clădirea/ clădirile se vor amplasa pe aliniament, excepție cea de la nr. 19H care se va alinia la fațada blocului de locuințe vecin;
- al doilea edificabil (la nr. 19B și 19C) se va amplasa pe limita zonei de protecție a canalului colector;

**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
 ANEXA LA AVIZ NR. 16/29.10.12  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

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

### SUBZONA A

- clădirea se va amplasa pe limita posterioară a parcelei;
- clădirea se va alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;

### SUBZONA B - conform PUD cu următoarele recomandări:

- retragere de minim 3m față de limita de proprietate din nord-est.
- clădirea se va alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- primul edificabil (la nr. 19B și 19C) se va retrage la limita zonei de protecție a arterei magistrale de apă;
- al doilea edificabil (la nr. 19B și 19C) se va amplasa pe limita posterioară a parcelei;

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

### SUBZONA B - conform PUD cu următoarele recomandări:

- acolo unde este cazul (la nr. 19B și 19C), distanța dintre clădiri este impusă de limitele zonelor de protecție ale rețelelor edilitare magistrale. Limitele zonelor de protecție vor fi trasate conform precizărilor APANOVA;

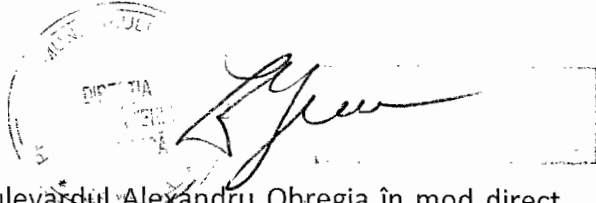
## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

### SUBZONA A + B

- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- accesul auto de serviciu se realizează din str. Dragoș Mladinovici folosind spațiul neconstruibil afectat de zona de protecție a rețelelor edilitare magistrale prin intermediul unei artere de categoria a IV-a cu traseu înfundat și buclă de întoarcere, cu un prospect de 9 m, compus din carosabil de 5m lățime și două benzi laterale de câte 2m lățime destinate staționării vehiculelor de aprovizionare și ocazional clienților; atât în timpul zilei cât și pe timpul nopții accesul auto în zona privată poate fi restricționat sau controlat.



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 18/24.10.12  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- accesul pietonal se realizează atât din Bulevardul Alexandru Obregia în mod direct, cât și din str. Dragoș Mladinovici prin intermediul pasajului pietonal amenajat peisajer ce include în ax alea carosabilă de acces; amenajarea constă în două alei pietonale adiacente spațiilor comerciale, situate de o parte și de cealaltă a aleii carosabile, cu o lățime de cca. 5-6m fiecare incluzând și câte un aliniament de arbori plantați în alveole;
- pasajul pietonal va avea acces public permanent sau numai în timpul programului de funcționare a complexului comercial;
- spațiile comerciale și de alimentație publică vor avea vitrine și terase către pasajul pietonal;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**SUBZONA A**

- accesul auto în parcajul subteran se realizează din str. Dragoș Mladinovici - prin intermediul unei rampe cu acces controlat sau cu platformă - elevator.

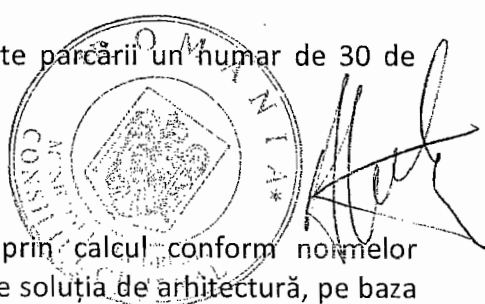
**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**SUBZONA A + B**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice conform Normelor 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;
- având în vedere caracterul spațiilor comerciale și de servicii de deservire locală a locuitorilor din zona imediată, prin derogare, se acceptă amenajarea locurilor de parcare în limita spațiului disponibil, cu condiția respectării celorlalte elemente de regulament;
- alea de acces va asigura pe benzile laterale destinate parcării un număr de 30 de locuri.

**SUBZONA A**

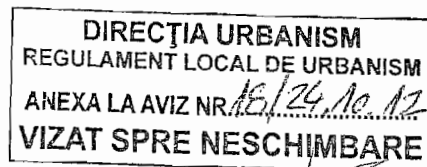
- parcajul subteran va avea o capacitate stabilită prin calcul conform normelor specifice aprobate prin HCGMB 66/ 2006 în funcție de soluția de arhitectură, pe baza distribuției suprafețelor pe funcțiuni și unități locative;
- amenajarea spațiului exterior aferent pasajului pietonal va asigura și locurile de parcare necesare vizitatorilor și utilizatorilor spațiilor comerciale și de servicii situate la parterul și mezaninul blocului de locuințe.



**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR.**

**SUBZONA A**

- H max. = 35 m. corespunzător unui regim de înălțime 2S+P+M+9E;



*Modificat la 09.06.2013*

*10*



## SUBZONA B

- H max. = 8 m. corespunzător unui regim de înălțime P+1E;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### SUBZONA A + B

- 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.

### SUBZONA A + B

- clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### SUBZONA A + B

- suprafața liberă ce se va amenaja ca spațiu verde, reprezintă un procent de **30%** din suprafața parcelei;
- amenajarea pasajului pietonal situat de o parte și de cealaltă a aleii carosabile de acces, va include și câte un aliniament de arbori plantați în alveole; s-au prevăzut alveole pentru un nr. minim de 34 de arbori;
- circulațiile pietonale și ocazional auto reprezintă un procent de **15%** din suprafața parcelei;
- 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;

REGULAMENT DE URBANISM PUZ- B.DUL ALEXANDRU OBREGA NR.15A

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 18/24.10.12  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Multăliniat Nr. 09 din 2.12

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

### SUBZONA A + B

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniamentul B.dul Alexandru Obregia vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- se recomandă folosirea de garduri vii către proprietățile vecine;

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

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

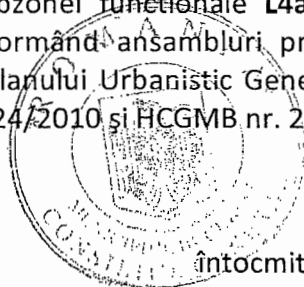
SUBZONA A - P.O.T. maxim 55%;

SUBZONA B - P.O.T. maxim 45% - se mențin indicatorii specifici pentru enclave de lotizări existente menținute din cadrul subzonei funcționale L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 și P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și completat prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011.

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

SUBZONA A - CUT maxim = 4 mp. ADC / mp. teren

SUBZONA B - CUT maxim = 1,3 mp. ADC / mp. teren - se mențin indicatorii specifici pentru enclave de lotizări existente menținute din cadrul subzonei funcționale L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 și P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și completat prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011.



întocmit,

Arh. Octavian Carabela



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 15/24.10.12  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Municipalitate Constanta 09.06.2013

12