



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism



19/12/2015

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 17/30.06.2015**  
**PUZ - STR. ROBĂNEȘTI NR. 43, SECTOR 1**

**INIȚIATORI: PERSOANE FIZICE**

**ELABORATOR: B.I.A. BURLACU LAURA ANDREEA**

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1316963/16.03.2015 și nr. 1334176/22.05.2015**

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S - 344,00 mp - proprietate persoane fizice**

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.**

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE:**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completat cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012), amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic se încadrează în **ZONA V5** – zonă destinată culoarelor de protecție pentru infrastructura tehnică.

Prin Sentința Civilă nr. 152/2013 a Tribunalului București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 1557/03.03.2014 a Curții de Apel București s-a „*anulat în parte H.C.G.M.B. nr. 269/2000 de aprobare a P.U.G., privind includerea imobilului de la adresa din București, str. Robănești nr. 43, sector 1, în zona V5 – Zona spațiilor verzi – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.*”.

*Amplasamentul figurează în „PARCELAREA BAZILESCU” aflată pe Lista Monumentelor Istorice, actualizată în 2010, poziția 195, și în culoarul de zbor al Aeroportului București-Băneasa.*

Având în vedere:

**CERTIFICATUL DE URBANISM** nr. 905/1244840/16.06.2014 eliberat de Primarul General al Municipiului București

**AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 38/19.08.2014

**AVIZUL PRELIMINAR** nr. 42/02.10.2014

**AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMANE** nr. 9531/197/13.05.2015

**AVIZUL MINISTERULUI CULTURII (Direcția pentru Cultură a Municipiului București)** nr. 424/S/12.05.2015

**DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE** – nr. 79/09.12.2014

**AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE** – P.M.B. nr. 1274052/14065/05.11.2014

**AVIZUL DE PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE** nr. 1293148/07.01.2015

**Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România** – Factura nr. 5863/25.11.2014

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURAȚIA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

POT=40%; CUT=1,2 mpADC/mpteren; Rhmax=Ds+P+1E – Hmax – 10,00m

**CIRCULAȚII, ACCESE:** *parcarea, 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.*

*În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1) de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.*

**\* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.**

**NOTĂ:**

*Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

*În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.*

*După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.*

*Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.*

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**

Șef serviciu,  
Urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Intocmit,  
Expert Ing. Victor Mănea

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

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro

Semnătura.....





**LEGENDA**  
 ●●●●●●●●●● Limita zonei studiate  
 ————— Limita terenului ce a generat PUZ  
 ————— Limite proprietati

**PROPRIETATI PRIVATE PERSOANE FIZICE / JURIDICE**  
 ■■■■■■ Locuinte existente  
 ■■■■■■ Zona cimitir

**DOMENIUL PUBLIC**

■■■■■■ Circulatii carosabile  
 ■■■■■■ Pietonal

**RESTRICTII**

----- Aliniamentul cladirilor  
 → Acces carosabil si pietonal

**INDICATORI URBANISTICI**

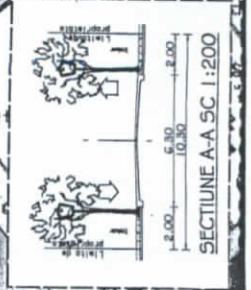
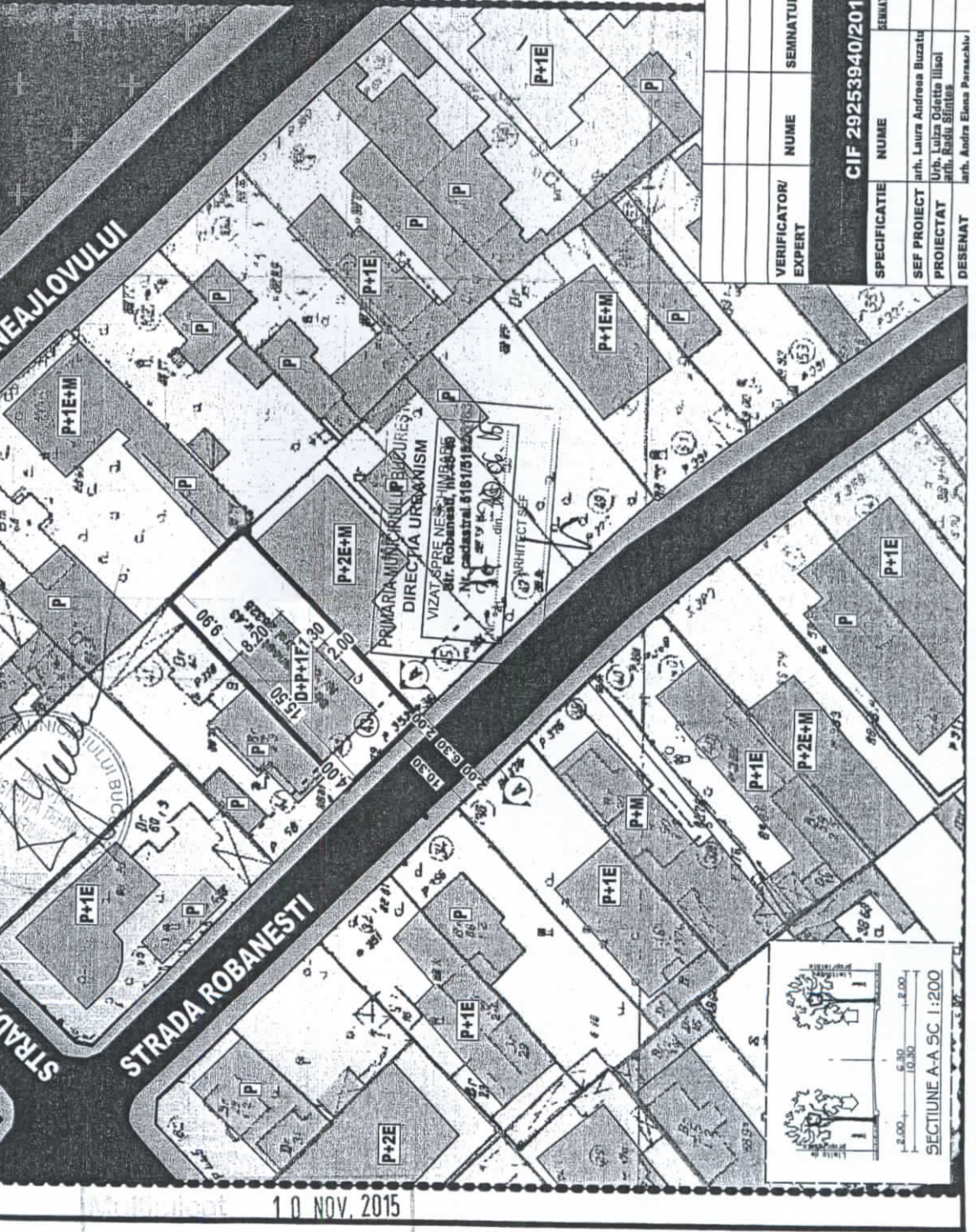
Steren=344 mp (din masuratori cadastrale)  
 S construita parter propus = 137,60 mp  
 S desfasurata propus = 412,80 mp  
 S spatiu verde= 103,20 mp (30%)  
 POT propus = 40%  
 CUT propus = 1.2  
 Regim de inaltime propus = D+P+1E  
 H max. = 10m  
 Locuri de parcare propuse = 2 locuri 2,5m x 5,0m

PROFESIONAL  
 RUR  
 BUZATU  
 arhitect  
 DE

BENEFICIAR:  
 SOARE STEFAN BOGDAN SI SOARE ANA-SIMONA

PROIECT NR.	U62
FAZA	P.U.Z.
PLANSĂ NR.	

NR. Pct.	SPECIFICATIA	VALOAREA PROCENTUALA existenta (%)	VALOAREA PROCENTUALA propusa (%)	SUPRAFATA (MP)
1	Supratata analizata (PUZ)	100,00	100,00	344,00
2	Sconstruirea locuinta individuale	40,00	40,00	137,60
3	S trotuare si alei carosabile in interiorul loturilor	30,00	30,00	103,20
4	S spatii verzi adiacente cladirilor	30,00	30,00	103,20



CIF 29253940/2011

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arch. Laura Andreea Buzatu	
PROIECTAT	urb. Luiza Otilia Iliesi	
DESEINAT	arb. Andra Elena Paraschiv	

SCARA:	1:500
TITLU PROIECT:	Construire locuinta unifamiliana, D+P+1E, gard si utilitati, Strada Robanesti, nr. 43, Sector 1, Bucuresti
DATA:	IULIE / 2014
REGLEMENTARI	

10 NOV. 2015

Semnatura: *jn*



Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 191/2015

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal

### CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 17/30.06.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

#### 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care

cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului urbanistic zonal, in suprafata de 344,00 mp.**

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru **CLADIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA** de pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr.80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);

- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor; (cu modificarile ulterioare)

- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 247/2005);

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);

10 NOV. 2015  
Copie nr. 2



1







REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 17/30.06.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului. Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr 269/2000.

**Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta de locuire, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.



2

Multiplicat 10 NOV. 2015  
Semnatura.....



La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

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

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

## Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

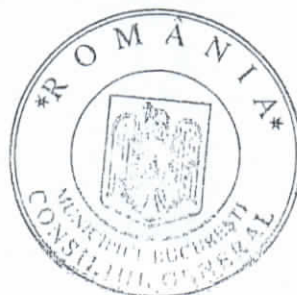
Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota  $\pm 0,00$  fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime; cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 17/30.06.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa 2 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inregistrati in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

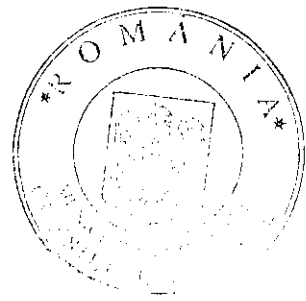
Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.



4

10 NOV. 2015



## 2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

### Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol

( construita) si suprafata terenului considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc.

## 2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

### • Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. Pentru constructiile de locuire se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

### • Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U. Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

In zona se propune un imobil D+P+1E, retras fata de Str. Robanesti, la minim 4 m, respectand alinierea cladirilor invecinate. Conform propunerilor beneficiarilor, constructia va fi retrasa si va expune astfel catre spatiul public o gradina de fatada amenajata in concordanta cu vecinatatile.



Multiplicat 10 NOV. 2015  
Semnatura.....

• **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

In zona se propune un imobil D+P+1E - retragerile vor fi dupa cum urmeaza:

- N – la 6,00 m fata de limita de proprietate, avand ca vecini proprietate particulara, cladire P, P+1 din str. Neajlovului.

- E – la minim 2,00 fata de limita de proprietate, a balconului in consola, respectiv 3,15 m fata de limita de proprietate, avand ca vecini proprietate particulara, cladire P+2E+M, str. Robanesti, nr 45.

- S - la minim 4 m fata str. Robanesti, respectand alinierea cladirilor invecinate. Conform propunerilor beneficiarilor, constructia va fi retrasa si va expune astfel catre spatiul public o gradina de fatada amenajata in concordanta cu vecinatatile.

- V – la calcan fata de limita de proprietate, avand ca vecini proprietate particulara – cladire P, str. Robanesti, nr 41.

• **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insozire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

**2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Drumuri si accese**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

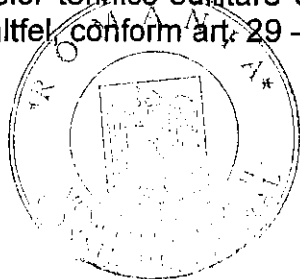
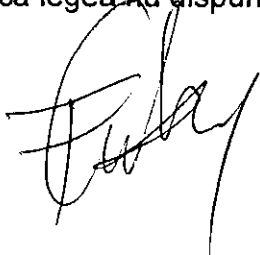
Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

**2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

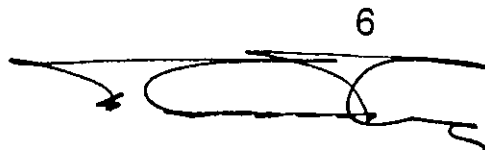
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalariile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.



6



10 NOV. 2015





In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

## 2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

### • Regimul de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Cladirea propusa are:

- un regim de inaltime de D+P+1E, dar nu mai mult de 10,00 m pentru zona L2a
- locuinta unifamiliala
- Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului ( finisaje, ritmuri plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

## 2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

### • Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 ( si proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Sunt propuse 2 locuri de parcare = 1 loc de parcare + 1 loc de parcare pentru vizitatori (vezi plansa Reglementari urbanistice/Plan de situatie).





DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 17/30.06.18  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

• **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

Se vor respecta prevederile HCGMB nr 347/2008 privind aprobarea Programului Integrat de gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.

• **Imprejuriri**

Pentru realizarea imprejuririlor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

**CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

• **Destinatia terenurilor si constructiilor**

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• **Generalitati: Caracterul zonei**

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- **UTR - Zona L2a** – zona locuinte unifamiliala
- **Circulatii** – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate si nou propuse.

• **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.**

L2a - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri ;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

• **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

L2a - se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca :

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii RUD,



10 NOV. 2015  
18



**L2a** - se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai si grupuri sanitare, extinderea cladirii în partea

- posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperisului si suplimentarea pentru aceasta a ariei desfasurate cu maxim 60% din aria construita la sol, fiind interzise falsele mansardari;

• **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.**

**L2a** - se interzic urmatoarele utilizari:

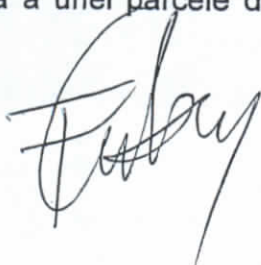
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

**3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

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

**L2a** - se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza între 300 si 500 mp.

- daca o parcela neconstruita dintr-o lotizare are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), aceasta se poate considera construibila numai daca terenul nu provine din subîmpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o





suprafata mai mica cu cel mult 50.0 mp si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

• **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

L2a - se mentin retragerile din planurile initiale de lotizare care variaza de la lotizare la lotizare între dispunerea cladirilor pe aliniament si retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;

In zona se propune un imobil D+P+1E, retras fata de Str. Robanesti, la minim 4 m, respectand alinierea cladirilor invecinate. Conform propunerilor beneficiarilor, constructia va fi retrasa si va expune astfel catre spatiul public o gradina de fatada amenajata in concordanta cu vecinatatile.

• **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

L2a - cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;

Retragerile constructiei vor fi dupa cum urmeaza:

- - N – la 6,00 m fata de limita de proprietate, avand ca vecini proprietate particulara, cladire P, P+1 din str. Neajlovului.
- - E – la minim 2,00 fata de limita de proprietate, a balconului in consola, respectiv 3,15 m fata de limita de proprietate, avand ca vecini proprietate particulara, cladire P+2E+M, str. Robanesti, nr 45.
- - S - la minim 4 m fata str. Robanesti, respectand alinierea cladirilor invecinate. Conform propunerilor beneficiarilor, constructia va fi retrasa si va expune astfel catre spatiul public o gradina de fatada amenajata in concordanta cu vecinatatile.
- - V – la calcan fata de limita de proprietate, avand ca vecini proprietate particulara – cladire P, str. Robanesti, nr 41.

• **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

L2a - nu este cazul;

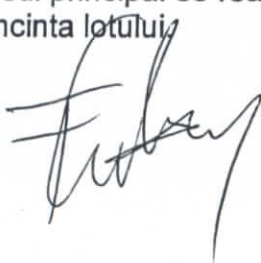
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita laterala sau posterioara de proprietate cu conditia sa fie retrase de la aliniament cu distanta obligatorie pentru cladirea de locuit si sa nu depaseasca înaltimea gardului catre parcelele învecinate ( 2,50 m.).

**Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare, conform OMS 119/02.2014.**

• **Circulatii si accese**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate

Accesul principal se realizeaza din str Robanesti. Se vor realiza doua locuri de parcare in incinta lotului;



10 NOV. 2015  
Municipal  
Semnatura



Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

• **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**L2a** - stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- **Zona L2a – Cladire locuinta unifamiliala – D+P+1E** – cu inaltimea maxima de 10,00 m.

- înaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta înaltimea maxima prevazuta prin proiectul initial al lotizarii;

- se admite mansardarea cladirilor existente având cu sarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafata de maxim 60% din aria construita la sol a cladirii;

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

**L2a** - 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 în 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.

• **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie existenta.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare din zona.

- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si mai apoi la reseaua de canalizare existenta.

- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie/joasa tensiune ce alimenteaza Municipiul Bucuresti.

10 NOV. 2015

10 NOV. 2015



- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă.

**L2a** - 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;

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găteii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față

**L2a** - 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;

- 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 mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

• **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,00m.





- 3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
- ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat prin PUG BUCURESTI

L2a - P.O.T. maxim 45%,

- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat prin PUG BUCURESTI

L2a - CUT maxim pentru înaltimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren; CUT maxim pentru înaltimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

- COEFICIENTI PROPUȘI PRIN PUZ
- P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului propus

- Zona L2a – cladire locuinta unifamiliala – 40,00 %.

- C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului propus

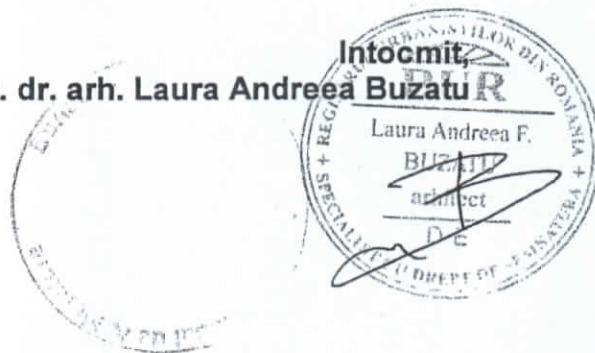
- Zona L2a – cladire locuinta unifamiliala – 1,20 %.

- Regim de inaltime

- Zona L2a – cladire locuinta unifamiliala – D+P+1E cu Hmax = 10 m



Intocmit de arh.urb. lect. dr. arh. Laura Andreea Buzatu



10 NOV. 2015  
Semnatura