

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Auexa Nr. 1 / a HCGMB

Nr. 255 / 2015

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 23/12.08.2015
PUZ - STR. NERVA TRAIAN NR. 27-33, SECTOR 3



INIȚIATOR : PERSOANA JURIDICĂ

ELABORATOR: SC DUAL ART DESIGN SRL - URB RUR LAURENȚIU GUȘIANU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1348642/23.07.2015 și nr. 13489324/07.2015

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 3 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1297/03.09.2013 eliberat de Primarul Sectorului 3, București, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în ZONA M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=70%, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- CUT_{max} =3
- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1297/03.09.2013 eliberat de Primarul Sectorului 3, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 13/27.03.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 01/14.01.2015

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE - nr. 12/27.02.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1340964/26.06.2015

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1206488/15916/17.12.2013

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România - factura hr. 6075/17.03.2015

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: locuințe, comerț, servicii, locuințe colective, centru cultural/învățământ

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=32,02%; CUT=3,6 mpADC/mpteren;

R_{maxH} - Parter - 2S+P+4E - pentru funcțiunea de centru cultural/învățământ

R_{maxH} - 2S+P+10E/12E retrase pentru funcțiunea locuințe- H_{max}-34,00m- se va prelua, în mod obligatoriu H_{cornișa} a blocului vecin din Nordul amplasamentului.

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

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”.

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.

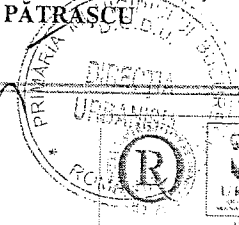
În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al Municipiului București.

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 PĂTRASCU

Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea



Auexa nr. 8 / a HCGMB
nr. 235 / 2013

PUZ CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE, COMERT, SERVICII, LOCUIRE



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 123 / 12.08.18
VIZAT SPRE Neschimbare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: S.C. ELEGANCE CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L.

CONFORM CU
ORIGINALUL

București – August 2013



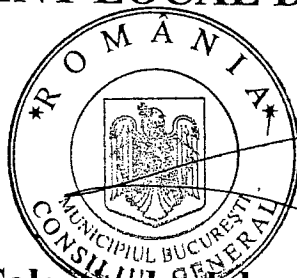
30 DEC 2015

4

**PUZ CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – COMERT, SERVICII, LOCUIRE
2S+P+10+12R**

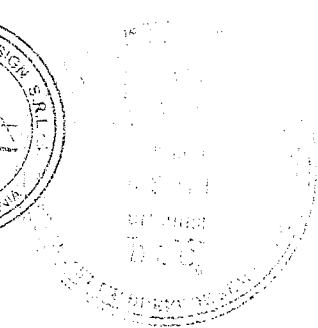
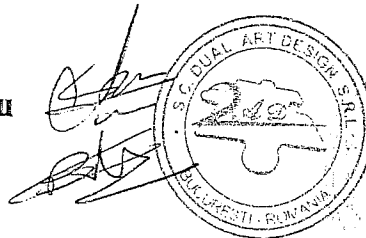
DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 23/12.08.15
VIZAT SI PE NESCHIMBARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



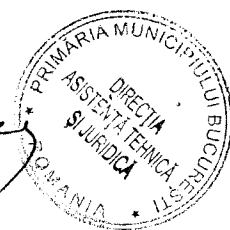
Colectiv de elaborare

Sef de proiect: Urb. Laurențiu Gusianu
Urb. Bogdan Ciulinaru



CONFORM CU
ORIGINALUL

Frederic



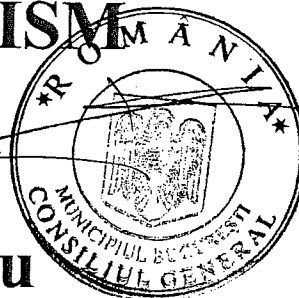
[Large signature]

30 DEC 2015

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 23/12.08.15
VIZAT SPRE Neschimbare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pentru



PUZ - CLADIRE DE BIROURI 3S+P+10+12R

[Large handwritten signature]

CONFORM CU
ORIGINALUL



30 DEC 2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 23/12.08.16
VIZAT CUPRINS NESCHEMARE

I. PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele: Bulevardul Nerva Traian, str. Ion Minulescu, str. Logofătul Tăutu, str. Papazoglu Dumitru. Zona studiată are suprafață de 5.122 Ha și este reglementată în PUG București ca U.T.R. - M2.

II. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE (M2)

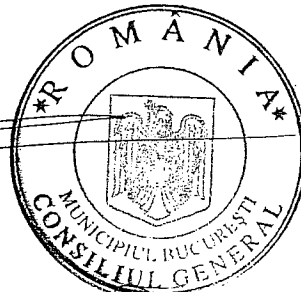
Prezenta documentație, numită RLU se referă la următoarele zone și subzone de reglementare:

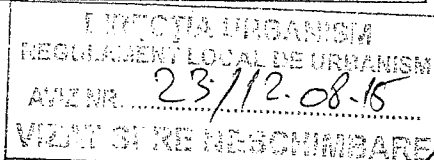
M - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINTE.

M2 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME 2S+10+12R

UNELE OBSERVATII SI PRECIZARI:

- Prin POT, se înțelege în cadrul RLU, raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei, fără a se lua în calcul proiecția balcoanelor, consolelor, streșinilor și copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies în afara perimetrului fațadelor. Curțile de aerisire mai mici de 2.0 mp sunt cuprinse în suprafața construită.
- Prin CUT, se înțelege în cadrul prezentului RLU, raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, fără a se lua în calcul suprafața garajelor și spațiilor tehnice aflate în subsolul clădirilor precum și a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se ia în calcul suprafața utilă maxim admisibilă. Pentru construcțiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplică CUT volumetric ca raport dintre volumul clădirii în metri cubi și suprafața terenului în metri pătrați.





III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLU

Fiecare dintre zonele si subzonele de reglementare ale RLU, fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

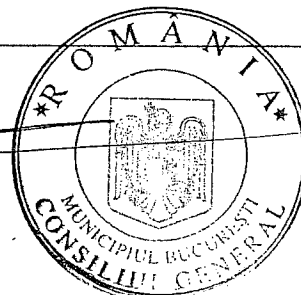
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

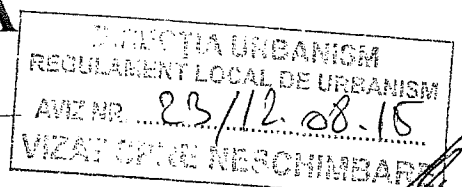


CONFORM
ORIGINALUL

1. Boleslaw



30 DEC 2015

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE**M. ZONA MIXTĂ**

M – ZONA MIXTĂ CONȚINÂND ÎNSUȘIȚII SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), MICI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI LOCUINȚE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este constituită din diferite funcțiuni publice sau de interes general și din locuințe dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.).

În aceasta zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil, ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente situate în planul secund.

Zona se compune din următoarele subzone subunități teritoriale de referință:

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată;

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri; Se admit accente verticale până la înălțimi maxime de P+18 niveluri;

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

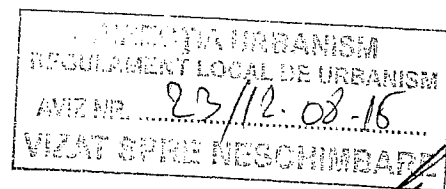
Terenul studiat se afla în UTR M2, astfel se va face referință în continuare la UTR M2 și se va reglementa zona conform indicațiilor comisiei de urbanism din cadrul primăriei Municipiului București și a avizului preliminar de urbanism.

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

M2 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier;

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

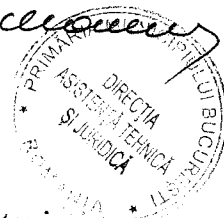
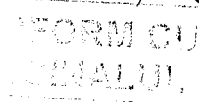


ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- M2** - 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 admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

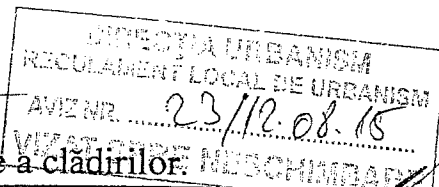
- M2** - se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en gros;
 - stații de întreținere auto;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme 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;



30 DEC 2015

10

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale Parcelor (suprafață, formă, - Dimensiuni).

M2 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

M2 - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcanе este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior).

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

M2 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **6.00 metri**;

M2 - clădirile se vor alipi de calcanеle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00 metri** de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de minim **3.00 metri**; în cazul în care această limită separă de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu minim **5.00 metri**;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00 metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.00 metri**;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- M2** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 6,00 m, având în vedere ca acestea să nu se umbrească reciproc în cazul încăperilor fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- M2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00 metri**;
 - se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- M2** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**;
 - se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- M2** - înălțime maximă admisibilă pentru clădirile dispuse pe aliniament:
- $$= P + 10 \text{ (33.0 m.) pe străzi cu 4 fire de circulație;}$$

Noile cladiri se vor alinia cu inaltimea la cornisa a cladirilor invecinate. (conform avizului preliminar).

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade; se admite marcarea intersecțiilor prin maxim două niveluri situate în planul fațadei numai pe o lungime de 15.0 metri de la punctul de intersecție al aliniamentelor;

M2 - înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.00 metri pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.00 metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

M2 - Pentru clădirile retrase fata de aliniament cu minim 5,0 metri înălțimea maxima admisa este de $P + 10$ (40.0 m). Aceasta înălțime este admisa numai daca parcelele au dimensiuni suficient de mari încât sa întrunească condițiile stabilite de coeficientul de utilizare al terenului si de procentul de ocupare al terenului in caz contrar se va respecta o inaltime de $P+4$ aprobata de comisia tehnica de urbanism prin aviz preliminar.

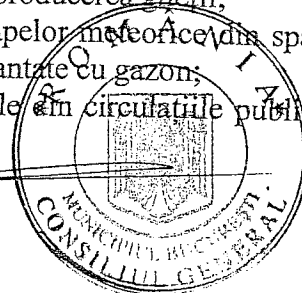
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

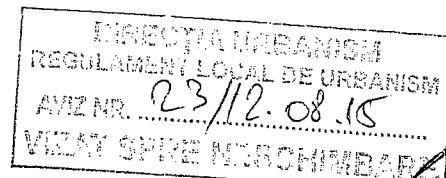
- M2** - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
 - pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnica-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente;
- 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 captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile în circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.





ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBRE ȘI SPAȚII PLANTATE

- M2** - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- 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 **5 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
 - în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
 - se recomandă pavarea locurilor de parcare supra terane cu dale inierbate

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

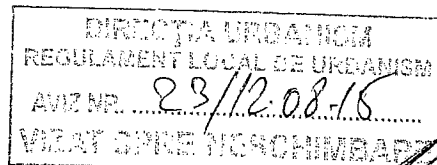
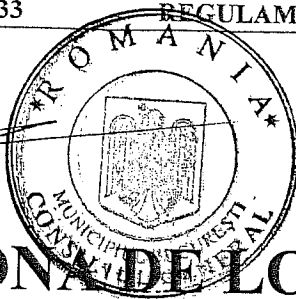
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- M2 - P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75%** cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 metri)**;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- M2 - CUT maxim = 3.6 mp.ADC/mp.teren**
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



L. ZONA DE LOCUIT

L. ZONA DE LOCUIT

* Nota

Zona UTR L este cuprinsa in zona de studiu Planul urbanistic Zonal Nerva Traian 27-33. Planul urbanistic nu reglementeaza acest UTR ci il preia din RLU PUG Bucuresti. In cadrul regulamentului pentru PUZ Nerva Traian referirile la UTR L sunt informative.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2

L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie:

L1a1 - in regim continuu (inșiruit);

L1a2 - in regim grupat (cuplat);

L1a3 - in regim izolat.

L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:

L1b1 - in regim continuu (inșiruit);

L1b2 - in regim grupat (cuplat);

L1b3 - in regim izolat.

L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi;

L1d - locuinte individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE

L2a - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate:

L2a1 - cu locuinte proiectate standard izolate;

L2a2 - cu locuinte proiectate standard cuplate.

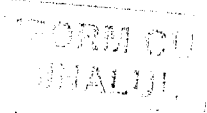
L2b - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in zone protejate:

L2b1 - cu locuinte proiectate standard izolate;

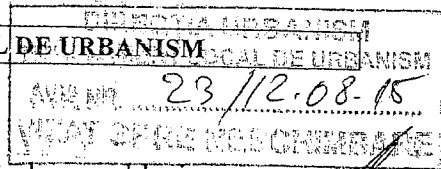
L2b2 - cu locuinte proiectate standard cuplate.

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

L3a - subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formand ansambluri



2015



- preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- L3b** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+6-P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

- L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+6-10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- L4b** - subzona locuințelor colective înalte cu P+6-10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată.

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

- L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:

- L1a1** - în regim continuu (înșiruit);
- L1a2** - în regim grupat (cuplat);
- L1a3** - în regim izolat.

- L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție:

- L1b1** - în regim continuu (înșiruit);
- L1b2** - în regim grupat (cuplat);
- L1b3** - în regim izolat.

- L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi;

- L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L1a + L1b + L1c + L1d** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L1a + L1b + L1c + L1d** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

30 DEC 2015



- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

L1c + L1d - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui **PMZ** aprobat conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a + L1b + L1c + L1d - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste **5** autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- 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 productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L1a + L1b + L1c - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	350 ●	14 ●●

Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* - conform Regulamentului General de Urbanism

• Pentru L1d - 500 mp

•• Pentru L1d - minim 14 m

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

L1a1+L1b1 - clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de 15 metri de la aliniament.

L1a2 + L1a3 + L1b2 + L1b3 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.

L1c + L1d - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L1a1 + L1b1 - clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

L1a2 + L1b2 - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care

30 DEC. 2015

parcele se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

L1a3 + L1b3 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

L1c + L1d - conform PUZ, cu respectarea condiționărilor anterioare de la articolul 6;

L1b1 - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

L1a + L1b + L1c + L1d - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

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

L1a + L1b + L1c + L1d - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de **4.0 metri** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a + L1b + L1c + L1d - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5 metri**.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1a + L1b + L1c + L1d - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a + L1b + L1c + L1d - înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2 (10 metri)**;

L1a + L1b - se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a + L1b + L1c + L1d - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

30 DEC. 2015

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **L1a + L1b + L1c + L1d** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnica-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a caburilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L1a + L1b + L1c** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- L1a + L1b + L1c + L1d** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

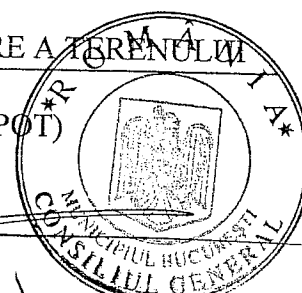
L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%

L1d - POT maxim = 20%

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

- L1a + L1b + L1c**
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
 - CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren
- L1d**
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp ADC/mp teren
 - CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,6 mp ADC/mp teren

30 DEC 2015



Trăescu

20

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.08.18
VIZAT SPRE NESCIMBARE**L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU
P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI
ANTERIOARE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare cu locuințe individuale și colective mici:

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate:

L2a1 - cu locuințe proiectate standard izolate;

L2a2 - cu locuințe proiectate standard cuplate.

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate:

L2b1 - cu locuințe proiectate standard izolate;

L2b2 - cu locuințe proiectate standard cuplate.

Problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Jianu, cartier Vatra Luminoasă, Cotroceni), altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor datorate reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

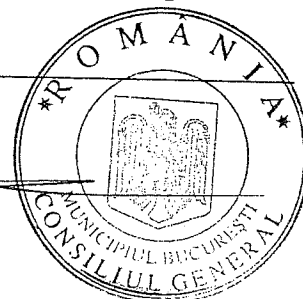
Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

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

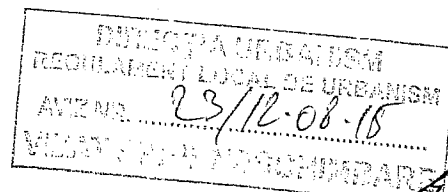
L2a1 + L2b1 - locuințe izolate;

L2a2 + L2b2 - locuințe cuplate.



30 DEC 2015

21



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L2a + L2b** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- L2a + L2b** - se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12.0 m.p.**
- L2b** - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a + L2b - se interzic următoarele utilizări:

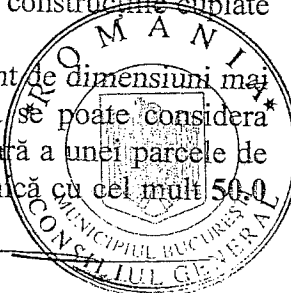
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

L2b - se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- L2a + L2b** - se mențin dimensiunile și forma parcellarului inițial care variază între **300 și 500 mp** și au în general frontul la stradă cuprins între **12 - 14 metri** pentru construcțiile cuplate și **15 - 18 metri** pentru construcțiile izolate;
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50.0**



30 DEC 2015

mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L2a + L2b** - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa **4.0 - 5.0 metri**;
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- L2a + L2b** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- L2a2 + L2b2** - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
 - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- L2a + L2b** - nu este cazul;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

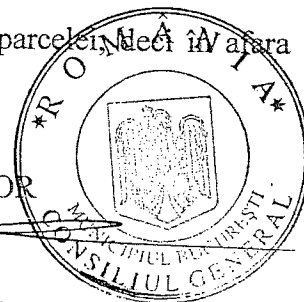
- L2a + L2b** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- L2a + L2b** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, nu în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

30 DEC 2015



- L2a + L2b** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT
 - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii;

- L2a2 + L2b2** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2a + L2b** - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- L2b** - orice intervenție în zonele protejate se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **L2a + L2b** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2a + L2b** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

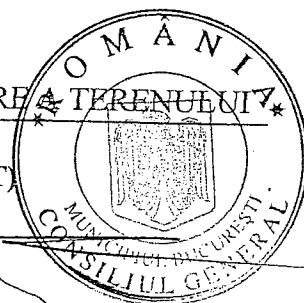
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- L2a + L2b** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime și minim 1.50 m înălțime din care un soclu opac de 0.40 m și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

30 DEC. 2015



L2a + L2b - POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.

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

- L2a + L2b - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

L 3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

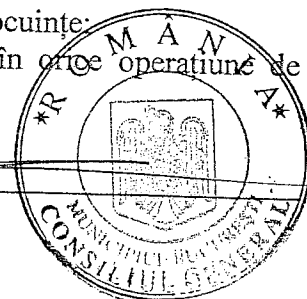
- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

30 DEC. 2015

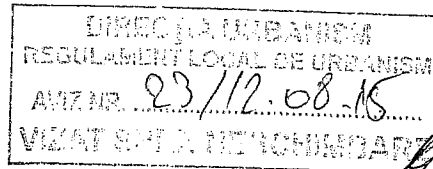


25

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3a + L3b - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnica-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3a - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250 metri**;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

L3b - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate

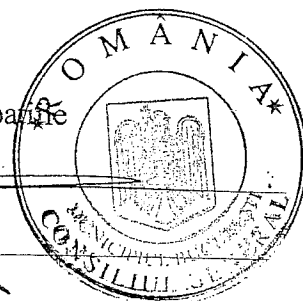
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3a - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

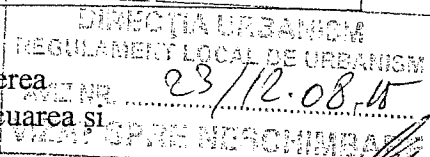
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:

- construcții comerciale și de alimentație publică;
- construcții pentru activități productive;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile învecinate;

30 DEC. 2015



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.



L3b - realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată va face obiectul unor studii speciale și vor fi aprobate conform legii.

Sectiunea II: condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L3a - conform PUZ;

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

L3b - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelor și ridicarea nivelului de înălțime;

- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcellarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3a - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

L3b - în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemeni pe aliniament

- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

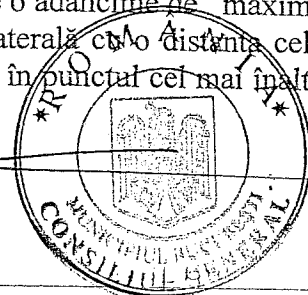
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

30 DEC 2015



23/12.08.15

VIZAT ȘI E NESCUSURAT

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

L3b - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15.00 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării.

L3a + L3b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L3a + L3b - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3a + L3b - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3a + L3b - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

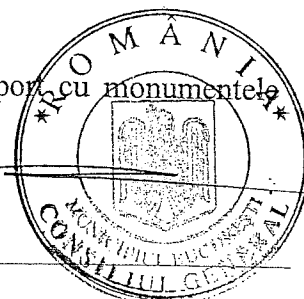
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.

L3b - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri ;

30 DEC 2015



- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L3a** - conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- L3b** - volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L3 a + L3 b** - conform PUZ cu următoarele condiționări:
 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L3a + L3b** - conform PUZ cu următoarele condiționări:
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- L3a + L3b** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

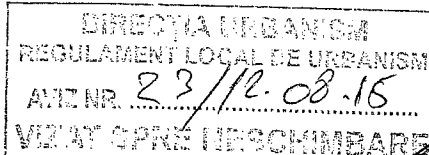
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L3a + L3b** - POT maxim P+3-5 = 30%

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

- L3a + L3b** - CUT maxim P+3-5 = 1,0





L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+6-P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+6-10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

L4b - subzona locuințelor colective înalte cu P+6-10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată.

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

L4a - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, îngrădiri;

L4b - numai pe baza unui PUZ aprobat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

30 DEC. 2015



L4a - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 30 - 60 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L4a** - se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni;
- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
 - se interzic următoarele lucrări:
 - activități comerciale și productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

L4b - în general se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată. Pentru situații speciale, se va realiza PUZ cu obținerea tuturor avizelor prevăzute de lege.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- L4a** - conform PUZ;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- L4b** - nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L4a** - conform PUZ, cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzile de categoria III și **6.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- L4b** - nu este cazul decât urmare a unui PUZ aprobat.

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

- L4a** - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul

30 DEC 2015



cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

L4a - conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

L4b - conform PUZ aprobat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L4a + L4b - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L4a + L4b - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L4a - 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;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

L4b - conform unui PUZ aprobat conform legii;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L4a - conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;

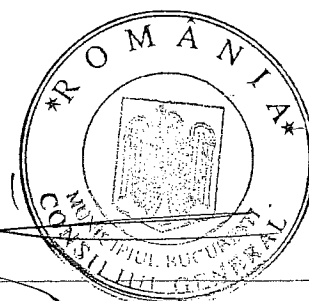
L4b - conform unui PUZ aprobat conform legii.

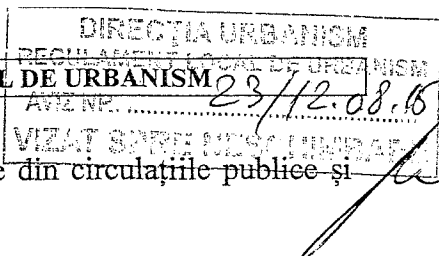
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L4a + L4b - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

30.12.2015





- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L4a - conform PUZ, cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L4a - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.20m** și minim **1.80m** din care soclu opac de **0.40m**, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.20 metri** și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

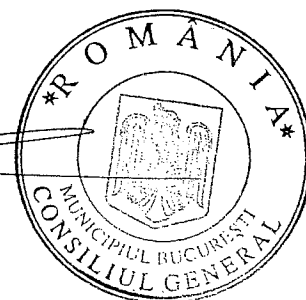
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L4a + L4b - POT maxim = 20%

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

L4a + L4b - CUT maxim = 1.4



30 DEC. 2015

ANEXA I

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM NERVA TRAIAN 27-33

- Constituția României, 1991
- Codul Civil;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (și completări);
- Legea nr. 33 /1994, a exproprierii pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea apelor nr. 107 /1996
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea locuinței, nr. 114 /1996
- OG 43 /1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională
- Legea nr. 213 /1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 101 /1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- PUG Municipiul București
- PUZ zona centrală București
- PUZ pasaj suprateran Nerva Traian, Bd. Gh. Șincai intersecție cu Splaiul Unirii
- PUZ splaiul Unirii 165

30 DEC 2015