



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC QUATTRO DESIGN SRL cu sediul în București, sectorul 1, cod poștal 010458, str. Dionisie Lupu nr. 50, telefon/ fax 021 315 1570, înregistrată la nr. 1414020 din 12.05.2014, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 17/25.04.2016

PENTRU

PUZ - SOS. STRAULESTI NR. 69 - 71, 69A, 69D - SECTOR 1

ACTUALIZARE PUZ - „PETROM CITY” - STRAULESTI



GENERAT DE IMOBILUL: Sos. Străulești nr. 69 - 71, 69A, 69D - Sector 1, în suprafața totală de 160.062,00 mp. proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatelor de urbanism nr. 712/ 88/ S/ 10611/ 12.05.2014 și 843/ 106/ S/ 13568/ 04.06.2014, eliberate de Primăria Sectorului 1 și 32.134,00 mp. proprietate publică a municipiului București aferentă arterelor de circulație.

INITIATOR: SC OMV PETROM SA

PROIECTANT: SC QUATTRO DESIGN SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Toader Al. POPESCU (RUR: B D E F₆ G₅ G₆)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și este delimitată astfel: Nord - Str. Coralilor și SC Prospekțiuni SA; Est - Sos. Străulești; Sud - proprietățile România Film; SC Butan Gaz SA și Primăria Sectorului 1; Vest - SC Butan Gaz SA și SC Prospekțiuni SA.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: R - construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.

Indicatorii urbanistici reglementați: R - (*în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor): POT max. 50-70%*; CUT max. 1 - 2,4 mp. ADC/mp. teren*; H max. - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Zona s-a constituit parțial din punct de vedere urbanistic, în baza reglementărilor PUZ - „PETROM CITY” - STRAULESTI - Șoseaua Străulești nr. 69 - 71 - Sector 1, aprobat cu HCGMB NR. 145/ 19.06.2007 (cu termen de valabilitate expirat), având următorii

Indicatorii urbanistici reglementați: (pentru UTR 1): POT max. 55%; CUT max. 4,5 mp. ADC/mp. teren; H max: 35 m; Rmax.H - 3S+P+2E-9E, cu posibilitatea realizării unui accent vertical cu Hmax = 50 m. și Ac max.<25% Ac totală a UTR.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR 1 - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SERVICII, COMERȚ:

POTmax. 55%; CUTmax. 3,95 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 31 m.

UTR 2 - BIROURI, SERVICII, COMERȚ:

POTmax. 55%; CUTmax. 3,00 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 28 - 30 m.

UTR 3 - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SERVICII, COMERȚ:

POTmax. 60%; CUTmax. 2,5 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 28 m.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

Multiplicat
Semnătura



2

3

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006. Suprafața afectată noilor artere de circulație va fi cedată domeniului public al municipiului București, conform legislației în vigoare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 30.09.2015 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

CONDITII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE:

- UTR 2 - Subzona 1 - PETROM CITY I și Subzona 2 - PETROM CITY II: este permisă autorizarea directă a construirii de către autoritatea competentă în condițiile cuprinse în prezentul aviz.
- UTR 1 - Subzona 3 și UTR 3 - Subzonele 5 și 6: autorizarea construirii se poate face numai pe baza unor documentații de urbanism PUD, avizate și aprobate în conformitate cu prevederile legii.
- UTR 1 - Subzona 4: prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui Plan urbanistic zonal special elaborat pentru aceasta, avizat și aprobat în conformitate cu prevederile legii.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

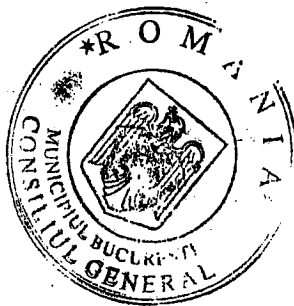
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de urbanism nr. 711/ 87/ S/ 10610 din 12.05.2014, nr. 712/ 88/ S/ 10611/ 12.05.2014 și nr. 843/ 106/ S/ 13568/ 04.06.2014 emise de Primăria Sectorului 1.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**



Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
arh. urb. Ciobanu Oprescu Olivia-Ana



4ex./ 22.04.2016

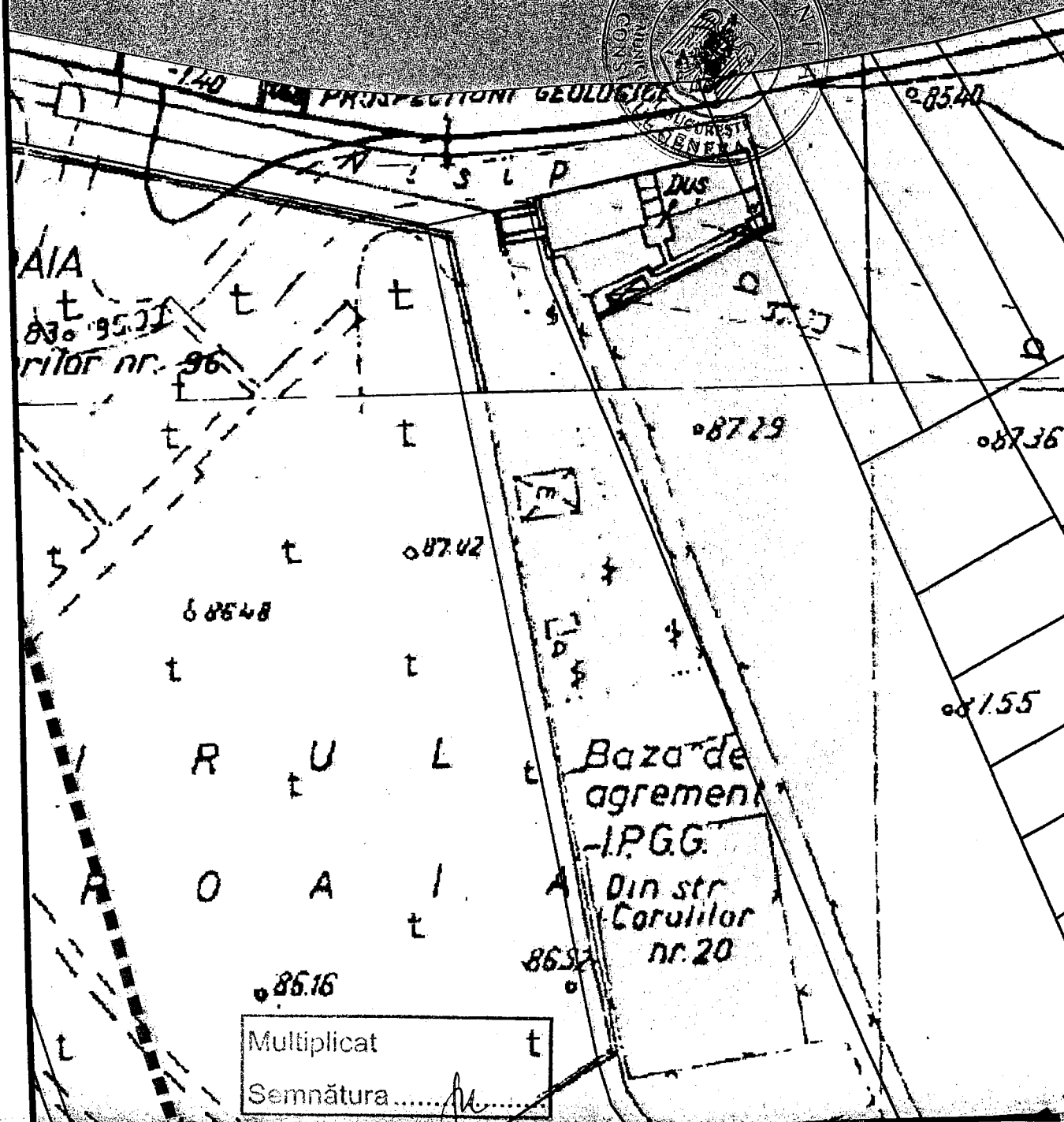
Multiplicat

Semnătura.....



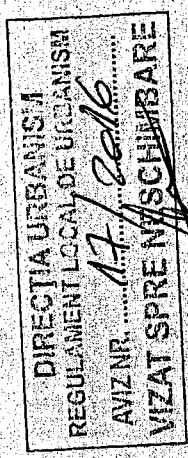


LACUL GRIV



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PETROM CITY**

ȘOS. STRĂULEȘTI NR. 69-71
ȘOS. STRĂULEȘTI NR. 69A
ȘOS. STRĂULEȘTI NR. 69D
SECTOR 1, BUCUREȘTI



Beneficiar:
OMV PETROM S.A.

Executanti:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.
Șef proiect: arh. Toader POPESCU

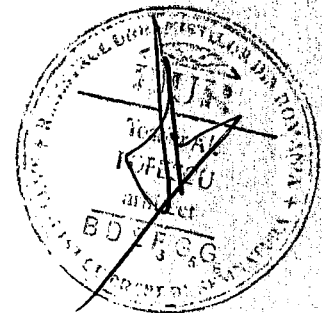
Denumirea documentului:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Handwritten signature]

Autori:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:
Arh. Toader POPESCU (șef proiect)
Arh. Andrei JELESCU



Data: Noiembrie 2015



Multiplicat
Semnătura..... *[Signature]*

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PETROM CITY

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

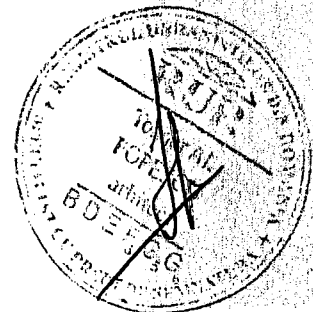
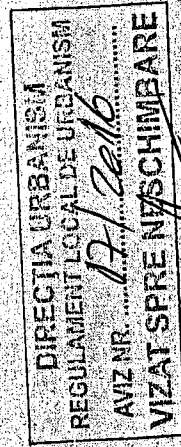
Cuprins:

1. **DISPOZIȚII GENERALE**
 - 1.1. Rolul R.L.U.
 - 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
 - 1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

2. **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

3. **ZONIFICAREA TERITORIULUI**
 - 3.1. Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință

4. **PREVEDERI PRIVIND UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN TERITORIUL PUZ**
 - 4.1. U.T.R. 1
 - 4.2. U.T.R. 2
 - 4.3. U.T.R. 3



Multiplicat

Semnătura *[Signature]*

5

7

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z. „Petrom City”, șos. Străulești nr. 69-71, 69A, 69D, sect. 1, București.

R.L.U. însoțește Planul Urbanistic Zonal „Petrom City” și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

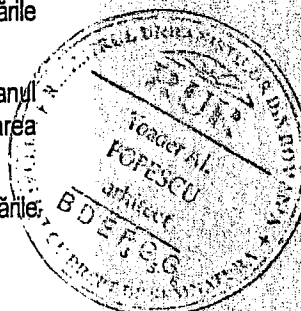
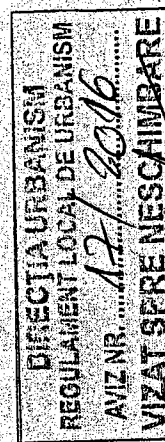
- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. București și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare



Multiplicat

Semnătura *[Signature]*

- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z. „Petrom City”, sect. 1, București.

Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare unitate teritorială de referință din teritoriul P.U.Z. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. 4, pct. 4.1.- 4.3. din R.L.U.

Terenurile care sunt cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al Municipiului București (de interes local)
2. Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice

Din punctul de vedere al aplicării operaționale a elementelor de reglementare urbanistică, teritoriul P.U.Z. a fost împărțit după cum urmează:

a. U.T.R. 1

compus din

Grupul de parcele 3 (imobilele cu nr. cadastrale 243911, 234030, 234028, 262928)

Grupul de parcele 4 (imobilele cu nr. cadastrale 233345, 261678, 233364, 233363)

b. U.T.R. 2

compus din

Grupul de parcele 1 (ansamblul Petrom City I)

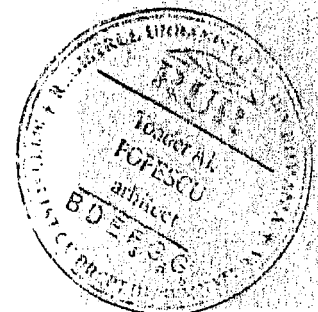
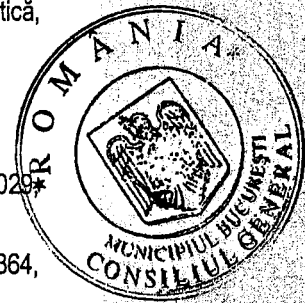
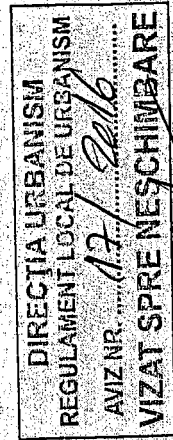
Grupul de parcele 2 (imobilele cu nr. cadastrale 243200, 243201, 233350, 234032, 234033)

c. U.T.R. 3

compus din

Grupul de parcele 5 (imobilele cu nr. cadastrale 262708, 262709, 233359, 212569)

Grupul de parcele 6 (imobilele cu nr. cadastrale 213825, 233348, 234028, 242275)



Multiplicat

Semnătura..... *fu*.....

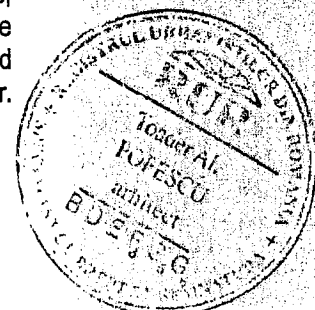
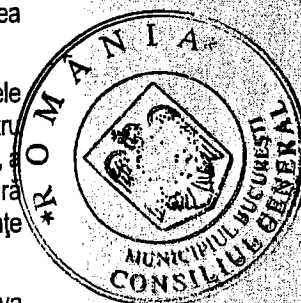
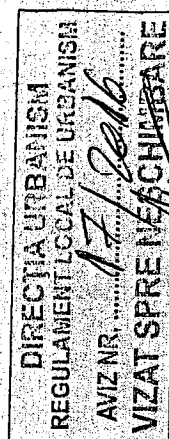
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. „Petrom City”, este permisă autorizarea construirii, conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Se vor respecta prevederile tuturor avizelor și acordurilor de mediu în vigoare, emise pentru imobile cuprinse în perimetrul P.U.Z.
- (3) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (4) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (servicii, comerț etc.) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (5) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă P.U.Z. „Petrom City” trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (6) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare.
- (7) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- (8) În arealul P.U.Z. „Petrom City” nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Acordarea dreptului de construire este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc).
- (4) Orice autorizație de construire pe terenuri grevate de servituți aeronautice se va emite numai în baza avizului favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române.
- (5) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune privind circulația juridică a terenurilor va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).



Multiplicat

Semnătura *fu*

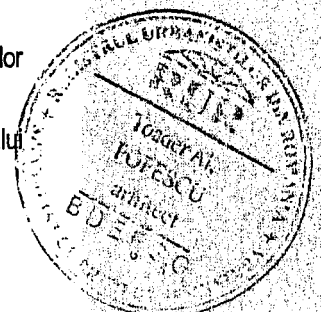
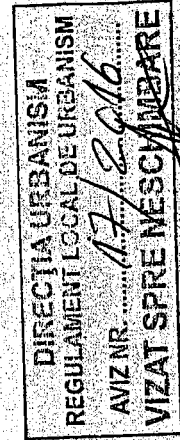
- (6) Asigurarea suprafețelor de teren și a fondurilor necesare realizării circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin contribuția voluntară a proprietarului / dezvoltatorului.
- (7) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație (drum, bulevard, cale, stradă, alee, fundatură, intrare ș.a.) pe toată lungimea lor și pe ambele fronturi ale acestora.

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- (2) Condițiile specifice de amplasare și conformare a construcțiilor din U.T.R. 1 și U.T.R. 3 se vor stabili prin P.U.D. (pentru grupurile de parcele nr. 3, 5 și 6), respectiv prin P.U.Z. (pentru grupul de parcele 4)
- (3) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- (4) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (5) Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțimilor comune.
- (6) Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.
- (7) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul General al Mun. București, pe baza unor studii de specialitate, în proximitatea zonelor indicate în prezentul P.U.Z., cu respectarea avizului administratorului drumului public pe care ele se amplasează

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,00m.
- (2) În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute va avea 4,0m. Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.
- (3) În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor.
- (4) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.



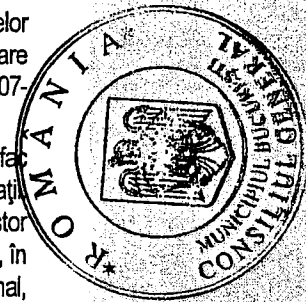
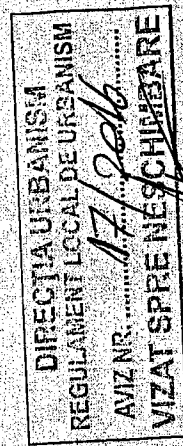
Multiplicat

Semnătura.....

- (5) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (6) Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare și HCGMB nr. 66/2006.
- (7) Pentru grupul de parcele 4 (imobilele cu nr. cadastrale 233345, 261678, 233364, 233363) configurația, traseele și gabaritele circulațiilor publice din interiorul parcelelor actuale se va stabili prin P.U.Z.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) 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.
- (4) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/ înlocuirea/ extinderea rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- (5) La executarea rețelelor electrice se va ține seama obligatoriu de respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007-2008.
- (6) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (7) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- (8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (9) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- (10) În zonele neconstruite se va asigura extinderea rețelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totală a viitorilor consumatori.
- (11) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.). Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.



Multiplicat

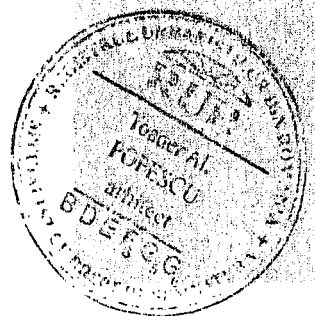
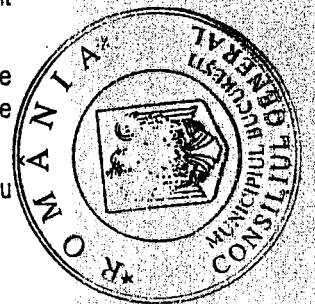
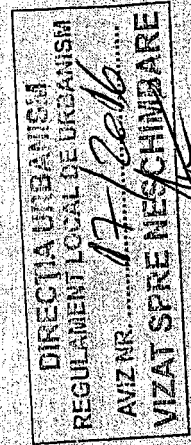
Semnătura *pu*

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- (1) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (4) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor construibile variază de la o zonă sau subzonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei, în conformitate cu prevederile din Cap. 4 al prezentului regulament.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate, exceptând situațiile prevăzute la alin. (3).
- (6) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejuriri

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională conform HCGMB nr. 234/2010 privind aprobarea programului integrat de gestionare a calității aerului în mun. București (revizuit 2010), respectiv 30% din care cel puțin 2/3 pe sol.
- (3) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (4) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.



Multiplicat

Semnătura.....*fn*.....

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3.1 Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință

I. Generalități

Teritoriul studiat se află în partea de nord a Municipiului București și cuprinde 3 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)

Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 19,22 ha.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe unități teritoriale de referință.

II. Tipuri de zone funcționale:

În teritoriul studiat se regăsește un regim funcțional asimilabil, conform Planului Urbanistic General al mun. București, zonei M – Zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu.

III. Unități teritoriale de referință:

Teritoriul studiat este structurat în 3 unități teritoriale de referință, conform Planșei 4. Reglementări urbanistice:

- U.T.R. 1: În zona vestică a teritoriului studiat, delimitată la nord de șos. Corallilor, la est de str. Virgiliu Tacit și la vest de str. Gregoriu Ștefănescu; suprafața acestei U.T.R. este de 7,67 ha.
- U.T.R. 2: În zona centrală a teritoriului studiat, delimitată la nord de șos. Corallilor, la est de str. Teodor Mehedințeanu și la vest de str. Virgiliu Tacit; suprafața acestei U.T.R. este de 7,90 ha.
- U.T.R. 3: În zona estică a teritoriului studiat, delimitată la nord de șos. Corallilor, la est de șos. Străulești și la vest de str. Teodor Mehedințeanu; suprafața acestei U.T.R. este de 3,66 ha.

Din punctul de vedere al aplicării operaționale a elementelor de reglementare urbanistică, domeniul privat din cadrul acestor unități teritoriale de referință a fost împărțit după cum urmează:

a. U.T.R. 1

Grupul de parcele 3 (imobilele cu nr. cadastrale 243911, 234030, 234029, 262928)

Grupul de parcele 4 (imobilele cu nr. cadastrale 233345, 261678, 233364, 233363)

b. U.T.R. 2

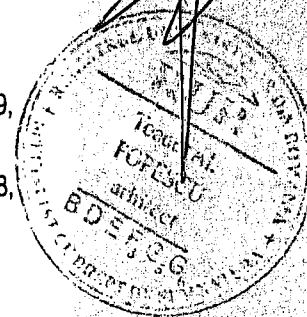
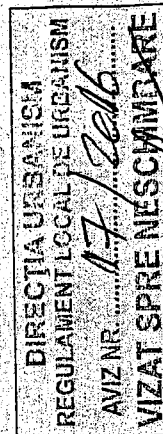
Grupul de parcele 1 (ansamblul Petrom City I)

Grupul de parcele 2 (imobilele cu nr. cadastrale 243200, 243201, 233350, 234032, 234033)

c. U.T.R. 3

Grupul de parcele 5 (imobilele cu nr. cadastrale 262708, 262709, 233359, 212569)

Grupul de parcele 6 (imobilele cu nr. cadastrale 213825, 233348, 234028, 242275)



Multiplicat

Semnătura *ju*

Pentru fiecare unitate teritorială de referință, regulamentul este structurat astfel:

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Circulații și accese

Art. 10 Staționarea autovehiculelor

Art. 11 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 13 Echiparea edilitară

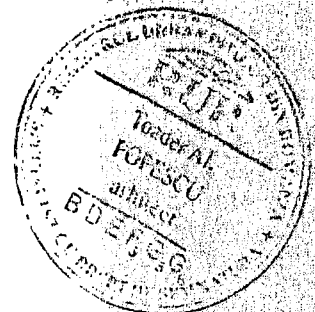
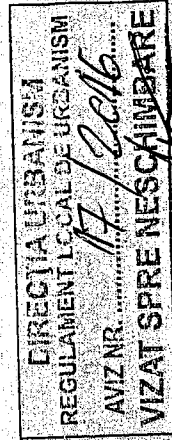
Art. 14 Spații libere și spații plantate

Art. 15 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)



Multiplicat

Semnătura.....

12

15

4. PREVEDERI PRIVIND UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN TERITORIUL P.U.Z.

4.1. U.T.R. 1

I. GENERALITĂȚI

Amplasată în zona vestică a teritoriului studiat, delimitată la nord de șos. Corailor, la est de str. Virgiliu Tacit și la vest de str. Gregoriu Ștefănescu. Suprafața acestei U.T.R. este de 7,67 ha.

Tipuri de zone funcționale:

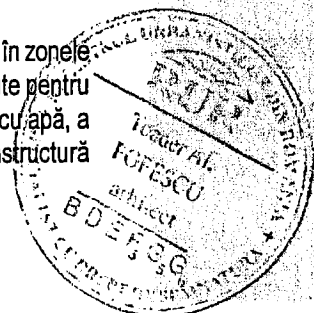
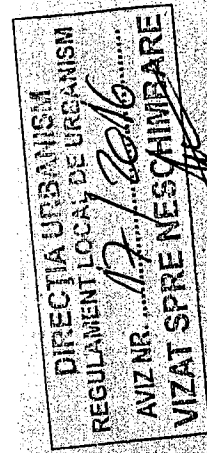
M - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu.

Conform PUG mun. București, zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public. Zona mixtă prelungeste zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Orice autorizație de construire în U.T.R. 1 va fi precedată de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D (pentru grupul de parcele nr. 3), respectiv prin P.U.Z. (pentru grupul de parcele nr. 4), în condițiile legii și ale prezentului RLU.
- (2) Prin P.U.D. (pentru grupul de parcele nr. 3) se vor detalia, conform legii, modul specific de construire, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice. P.U.D. nu va modifica în nici un fel prevederile prezentului P.U.Z.
- (3) Prin P.U.Z. (pentru grupul de parcele nr. 4) se vor reglementa organizarea rețelei stradale (configurația, traseele și gabaritele circulațiilor publice din interiorul parcelelor actuale), statutul juridic și circulația terenurilor, organizarea arhitectural-urbanistică și modul specific de ocupare și utilizare a terenurilor. P.U.Z. nu va modifica destinațiile terenurilor, alinierea clădirilor, indicatorii și indicii urbanistici (POT, CUT, Hmax) și amplasarea / dimensionarea accentelor de înălțime stabilite prin prezenta documentație.
- (4) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.
- (5) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțel ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură



Multiplicat

Semnătura *ju*

se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc).

- (7) Orice autorizație de construire pe terenuri grevate de servituți aeronautice se va emite numai în baza avizului favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

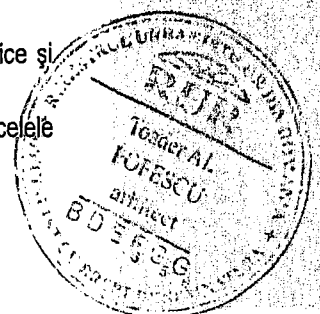
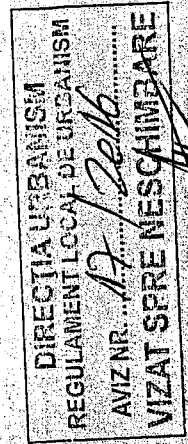
- (1) Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier (inclusiv școli și alte clădiri aferente desfășurării procesului de învățământ);
- (2) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (3) Servicii sociale, colective și personale;
- (4) Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) Lăcașuri de cult;
- (6) Comerț cu amănuntul;
- (7) Activități manufacturiere, depozitare mic-gros;
- (8) Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- (9) Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- (10) Sport și recreere în spații acoperite;
- (11) Parcaje la sol și multietajate;
- (12) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (13) Spații plantate - scuaruri;
- (14) Locuințe cu partiu obișnuit.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice se va face la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Construcții provizorii de orice natură;
- (3) Depozitare en-gros;
- (4) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (5) Curățătorii chimice;
- (6) Depozitari de materiale re folosibile;
- (7) Platforme de precoatere a deșeurilor urbane;
- (8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (9) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



Multiplicat

Semnătura *Ju*

- (12) Activități care intră sub incidența prevederilor h.g. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- (13) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

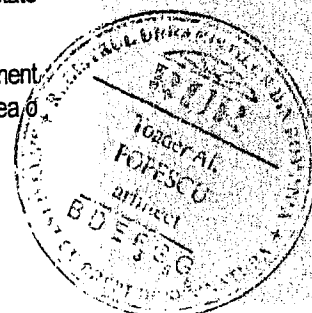
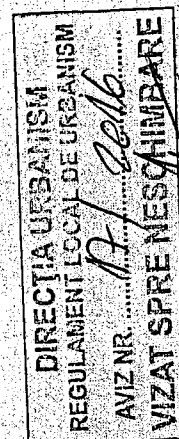
- (1) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp, cu un front la stradă de minimum 30.00 metri;
- (2) Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se lotizează terenul se va face în parcele având minimum 500 mp și un front la stradă de minimum 10.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite, de minimum 12.00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor izolate;
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va face la distanțe mai mari sau egale cu cele menționate în Planșa 4. Reglementări urbanistice.
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană sau subterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa în regim înșiruit, cuplat sau izolat. Regimul de construire și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor detalia prin P.U.D. / P.U.Z., cu respectarea prevederilor legale și ale celor din prezentul RLU.
- (2) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere
- (3) Pentru clădiri publice, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m. Pentru celelalte clădiri, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Pentru clădiri publice, distanța minimă față de limitele posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 7,0m. Pentru celelalte clădiri, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (5) Clădirile publice dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25,0m. Celelalte clădiri dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m.



Multiplicat

Semnătura

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții

ART. 9 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

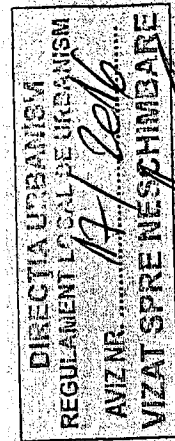
- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..
- (4) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice; 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 30.0 metri;
- (6) Organizarea rețelei stradale (configurație, trasee, gabarite) prevăzute în interiorul actualelor parcele din grupul de parcele 4 (imobilele cu nr. cadastrale 233345, 261678, 233364, 233363) se va stabili prin P.U.Z.

Accese pietonale:

- (7) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- (9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

ART. 10 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, asigurându-se un număr de locuri de parcare în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.
- (2) 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 sau subterane.

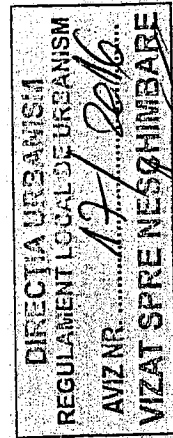


Multiplicat

Semnătura.....

ART. 11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

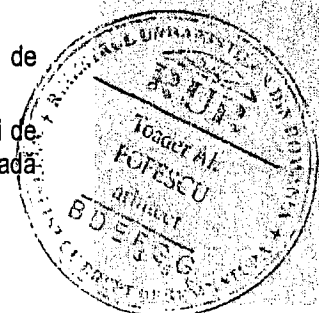
- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi conformă cu prevederile cuprinse în Planșa 4. Reglementări urbanistice, respectiv 31m.
- (2) Pentru terenurile supuse servituților aeronautice, înălțimea admisibilă a construcțiilor va fi avizată de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în faza DTAC.
- (3) Înălțimea construcțiilor va ține seama de prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viață al populației.
- (4) Amplasarea exactă a accentelor de înălțime cuprinse în Planșa 4. Reglementări urbanistice se va stabili prin P.U.D. / P.U.Z. Înălțimea maximă a accentelor va fi conformă cu prevederile planșei, respectiv 33m pe grupul de parcele 3 și 34m pe grupul de parcele 4.

**ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (4) Se interzice realizarea unor mansarde false.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (4) 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.
- (5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Rețelele de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.



Multiplicat

Semnătura.....

[Handwritten signature]

- (8) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (9) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

ART. 14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (2) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (3) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (4) Procentul minim de spațiu plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) În zonele rezidențiale se vor asigura minimum 20mp spațiu verde / locuitor și min. 5% spații verzi publice (conform art. 10 alin. (3) al Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților).
- (6) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (8) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

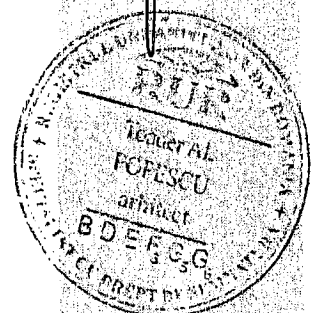
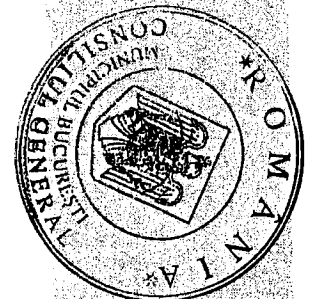
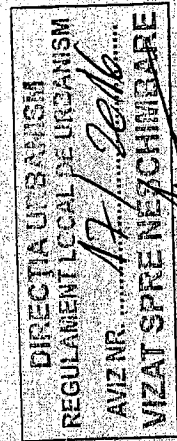
ART. 15 ÎMPREJMUIRI

- (1) Zonele accesibile nelimitat publicului de pe parcelele cu destinație publică nu se vor împrejmuji.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim va respecta prevederile din Planșa 4. Reglementări urbanistice, pentru fiecare parcelă în parte, respectiv 55%.
- (2) În cazul în care, pentru grupul de parcele 4, P.U.Z. ulterior va reglementa circulații publice în interiorul parcelelor actuale, POT se va calcula raportat la suprafața parcelelor ce vor rămâne în domeniul privat.
- (3) POT se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001 și ale STAS 4908/85.



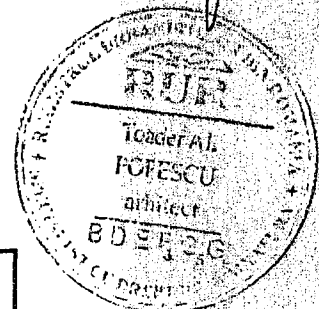
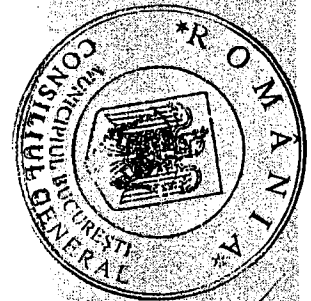
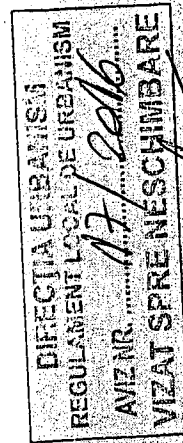
Multiplicat

Semnătura

- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (5) Suprafața teraselor descoperite amenajate pe placa superioară a subsolului ce depășește proiecția la sol a etajelor superioare se include în calculul POT.

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim va respecta prevederile din Planșa 4. Reglementări urbanistice, pentru fiecare parcelă în parte, respectiv 3,95.
- (2) În cazul în care, pentru grupul de parcele 4, P.U.Z. ulterior va reglementa circulații publice în interiorul parcelelor actuale, CUT se va calcula raportat la suprafața parcelelor ce vor rămâne în domeniul privat.
- (3) CUT se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001 și ale STAS 4908/85.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Multiplicat

Semnătura.....

4.2. U.T.R. 2

I. GENERALITĂȚI

Amplasată în zona centrală a teritoriului studiat, delimitată la nord de șos. Coralilor, la est de str. Teodor Mehedințeanu și la vest de str. Virgiliu Tacit; suprafața acestei U.T.R. este de 7,90 ha.

Tipuri de zone funcționale:

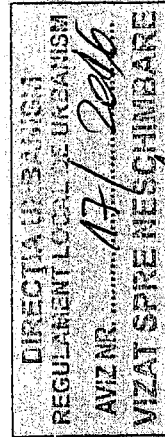
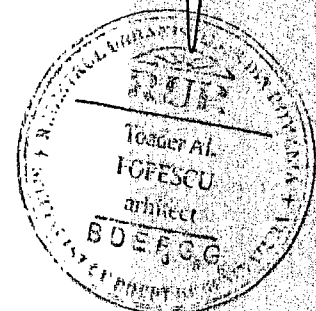
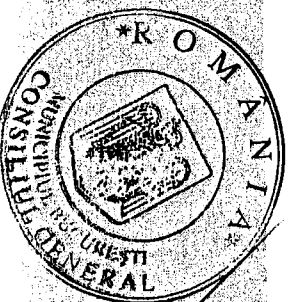
M - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu.

Conform PUG mun. București, zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public. Zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) În condițiile respectării prevederilor prezentului R.L.U., în U.T.R. 2 este posibilă autorizarea directă a lucrărilor de construire.
- (2) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.
- (3) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc).
- (5) Orice autorizație de construire pe terenuri grevate de servituti aeronautice se va emite numai în baza avizului favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române.



Multiplicat

Semnătura.....

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

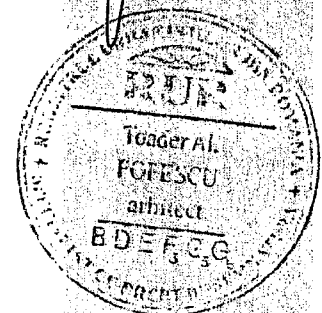
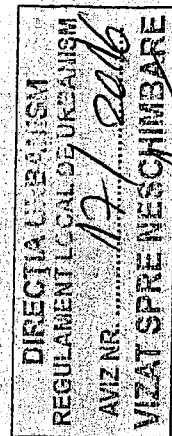
- (1) Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- (2) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (3) Servicii sociale, colective și personale;
- (4) Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) Comerț cu amănuntul;
- (6) Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- (7) Sport și recreere în spații acoperite;
- (8) Parcaje la sol și multietajate;
- (9) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (10) Spații plantate - scuaruri;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice se va face la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- (2) Locuințe de serviciu cu partiu special, integrate ansamblurilor de birouri sau servicii.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Construcții provizorii de orice natură;
- (3) Depozitare en-gros;
- (4) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (5) Curățători chimice;
- (6) Depozități de materiale re folosibile;
- (7) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (9) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (12) Activități care intră sub incidența prevederilor h.g. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- (13) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;



Multiplicat

Semnătura *[Signature]*

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp, cu un front la stradă de minimum 30.00 metri;
- (2) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

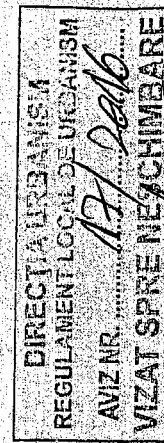
- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va face la distanțe mai mari sau egale cu cele menționate în Planșa 4. Reglementări urbanistice.
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supradetășită sau subterană, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.

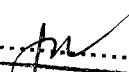
ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim izolat.
- (2) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere
- (3) Pentru clădiri publice, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m. Pentru celelalte clădiri, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Pentru clădiri publice, distanța minimă față de limitele posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 7,0m. Pentru celelalte clădiri, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții



Multiplicat
Semnătura 

ART. 9 CIRCULAȚII ȘI ACCESEAccese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice; 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 30.0 metri;

Accese pietonale:

- (5) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- (7) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

ART. 10 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

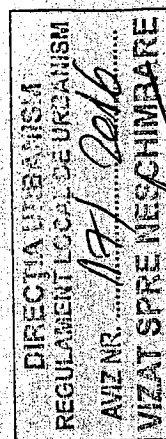
- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, asigurându-se un număr de locuri de parcare în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.

ART. 11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

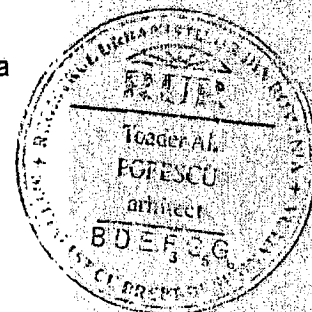
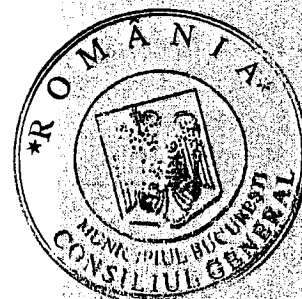
- (1) Înălțimea construcțiilor va fi conformă cu prevederile cuprinse în Planșa 4. Reglementări urbanistice, respectiv 42,35m (clădire existentă) pe parcela 1 și 30m pe parcela 2.
- (2) Înălțimea construcțiilor va ține seama de prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației.

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.



[Handwritten signature]

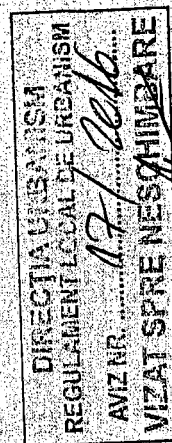


Multiplicat

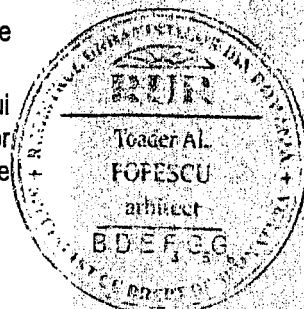
Semnătura *[Signature]*

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (4) 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.
- (5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Rețelele de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (8) Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (9) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

**ART. 14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (2) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (3) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (4) Procentul minim de spațiu plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) În zonele rezidențiale se vor asigura minimum 20mp spațiu verde / locuitor și min. 5% spații verzi publice (conform art. 10 alin. (3) al Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților).
- (6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (7) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.



Multiplicat

Semnătura.....

- (8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (9) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 15 ÎMPREJMUIRI

- (1) Zonele accesibile nelimitat publicului de pe parcelele cu destinație publică nu se vor împrejmuji.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă , PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

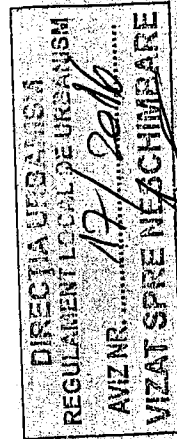
IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim va respecta prevederile din Planșa 4. Reglementări urbanistice, pentru fiecare parcelă în parte, respectiv 55%.
- (2) POT se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001 și ale STAS 4908/85.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (4) Suprafața teraselor descoperite amenajate pe placa superioară a subsolului ce depășește proiecția la sol a etajelor superioare se include în calculul POT.

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim va respecta prevederile din Planșa 4. Reglementări urbanistice, pentru fiecare parcelă în parte, respectiv 3,0.
- (2) CUT se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001 și ale STAS 4908/85.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Multiplicat

Semnătura *fn*

4.3. U.T.R. 3

I. GENERALITĂȚI

Amplasată în zona eestică a teritoriului studiat, delimitată la nord de șos. Coralilor, la est de șos. Străulești și la vest de str. Teodor Mehedințeanu; suprafața acestei U.T.R. este de 3,66 ha.

Tipuri de zone functionale:

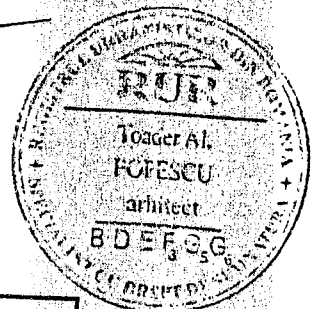
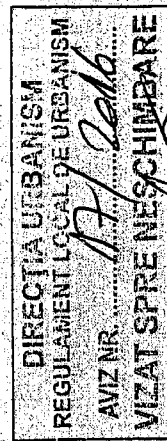
M - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu.

Conform PUG mun. București, zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public. Zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Orice autorizație de construire în U.T.R. 3 va fi precedată de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., în condițiile legii și ale prezentului RLU.
- (2) Prin P.U.D. se vor detalia, conform legii, modul specific de construire, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice. P.U.D. nu va modifica în nici un fel prevederile prezentului P.U.Z.
- (3) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.
- (4) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc).
- (6) Orice autorizație de construire pe terenuri grevate de servitute aeronautice se va emite numai în baza avizului favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române.



Multiplicat

Semnătura.....

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

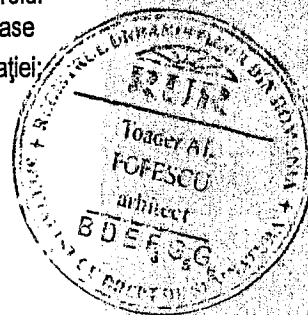
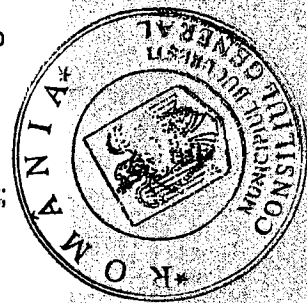
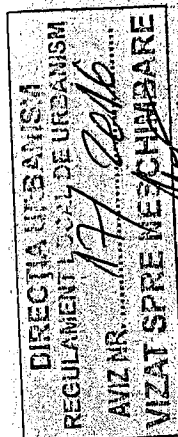
- (1) Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- (2) Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (3) Servicii sociale, colective și personale;
- (4) Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) Lăcașuri de cult;
- (6) Comerț cu amănuntul;
- (7) Activități manufacturiere;
- (8) Depozitare mic-gros;
- (9) Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- (10) Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- (11) Sport și recreere în spații acoperite;
- (12) Parcaje la sol și multietajate;
- (13) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (14) Spații plantate - scuaruri;
- (15) Locuințe cu partiu obișnuit.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice se va face la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Construcții provizorii de orice natură;
- (3) Depozitare en-gros;
- (4) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (5) Curățători chimice;
- (6) Depozitari de materiale re folosibile;
- (7) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (9) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (12) Activități care intră sub incidența prevederilor h.g. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- (13) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;



Multiplicat

Semnătura

27

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

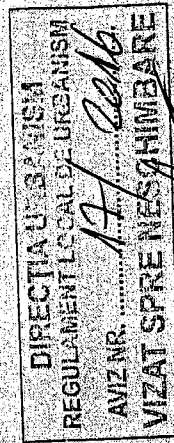
- (1) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp, cu un front la stradă de minimum 30.00 metri;
- (2) Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se lotizarea terenului se va face în parcele având minimum 500 mp și un front la stradă de minimum 10.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite, de minimum 12.00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor izolate;
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va face la distanțe mai mari sau egale cu cele menționate în Planșa 4. Reglementări urbanistice.
- (2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană sau subterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

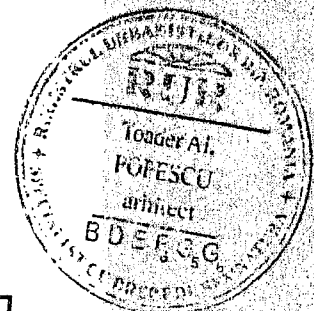
ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa în regim înșiruit, cuplat sau izolat. Regimul de construire și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor detalia prin P.U.D., cu respectarea prevederilor legale și ale celor din prezentul RLU.
- (2) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere
- (3) Pentru clădiri publice, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la comișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m. Pentru celelalte clădiri, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la comișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Pentru clădiri publice, distanța minimă față de limitele posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la comișă a clădirii, dar nu mai puțin de 7,0m. Pentru celelalte clădiri, distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la comișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (5) Clădirile publice dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25,0m. Celelalte clădiri dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m.



Multiplicat

Semnătura
[Signature]



ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții

ART. 9 CIRCULAȚII ȘI ACCESEAccese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..
- (4) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice; 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 30.0 metri;

Accese pietonale:

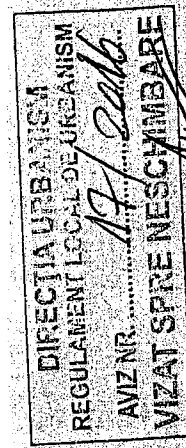
- (6) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mare a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- (8) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

ART. 10 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, asigurându-se un număr de locuri de parcare în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.
- (2) 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 sau subterane.

ART. 11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi conformă cu prevederile cuprinse în Planșa 4. Reglementări urbanistice, respectiv 28m.
- (2) Pentru terenurile supuse serviciilor aeronautice, înălțimea admisibilă a construcțiilor va fi avizată de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în faza DTAC.



Multiplicat

Semnătura.....

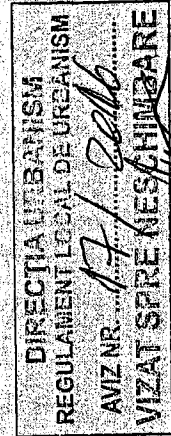
- (3) Înălțimea construcțiilor va ține seama de prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației.
- (4) Amplasarea exactă a accentului de înălțime cuprins în Planșa 4. Reglementări urbanistice se va stabili prin PUD. Înălțimea maximă a accentului va fi conformă cu prevederile planșei, respectiv 29m.

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (4) Se interzice realizarea unor mansarde false.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (4) 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.
- (5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Rețelele de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (8) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (9) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (10) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.



Multiplicat

Semnătura.....*fu*.....



ART. 14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (2) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (3) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (4) Procentul minim de spațiu plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) În zonele rezidențiale se vor asigura minimum 20mp spațiu verde / locuitor și min. 5% spații verzi publice (conform art. 10 alin. (3) al Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților).
- (6) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (8) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 15 ÎMPREJMUIRI

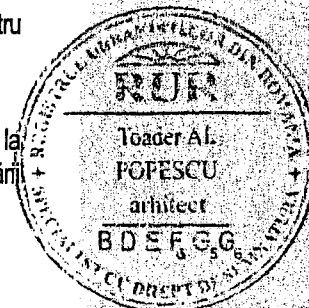
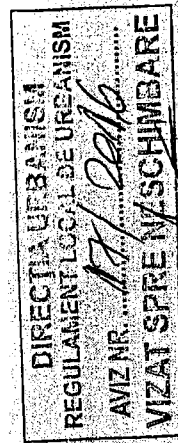
- (1) Zonele accesibile nelimitat publicului de pe parcelele cu destinație publică nu se vor împrejmui.
- (2) Se interzice realizarea de împrejurări opace către domeniul public. Se recomandă împrejurări transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) POT maxim va respecta prevederile din Planșa 4. Reglementări urbanistice, pentru fiecare parcelă în parte, respectiv 60%.
- (2) POT se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001 și ale STAS 4908/85.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (4) Suprafața teraselor descoperite amenajate pe placa superioară a subsolului ce depășește proiecția la sol a etajelor superioare se include în calculul POT.

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim va respecta prevederile din Planșa 4. Reglementări urbanistice, pentru fiecare parcelă în parte, respectiv 2,5.
- (2) CUT se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001 și ale STAS 4908/85.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Multiplicat

Semnătura.....