



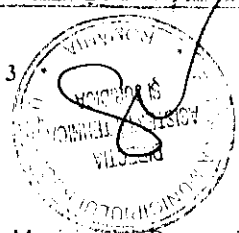
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 14/31.07.2014**  
**PUZ – BULEVARDUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3**



**INIȚIATORI:** SC NOC PANORAMIC SRL și SC STITEH S.A  
**ELABORATOR:** M DESIGN arhitectură și urbanism SRL - URB RUR ARH. FLORIN MACHEDON  
**NR. ÎNREGISTRARE CERERE :** REGISTRATURA P.M.B. nr. 1254664/11.07.2014  
**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** S-24693,05 mp - proprietate persoane juridice  
**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU :** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 3 al Municipiului București.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE:** Conform Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în **ZONA M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

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

Având în vedere:

**CERTIFICATUL DE URBANISM** nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sectorului 3, București

**AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 36/10.12.2013

**AVIZUL PRELIMINAR** nr. 5/27.02.2014

**AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE** nr. 14505/264/2014

**DECIZIA AGENȚIEI CENTRULUI DE PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE** - nr. 16/23.04.2014

**AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B.** nr. 1224023/1228936/2765/3741/2014

**AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.** nr. 1228230/2014

**Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanștilor din România – factura nr. 5598/03.07.2014**

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURATIA EDIFICABILEI OR SI INDICATORILOR URBANISTICI**  
**(CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI AVIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**SI A REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**FUNCȚIUNI AVIZATE:** locuințe, comerț, mici birouri, club, piscină.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

POT: 60%; CUT: 3,6 mp/ADC/mpteren;  
P<sub>hmax</sub>: Parter – 2S+P+3E – 2S+P+4E – 2S+P+5E – 2S+P+6E – 2S+P+7E – 2S+P+11E – 2S+P+14E – P+15E - H<sub>max</sub>-50,00m.

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

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

**NOTĂ:**

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

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

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

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite în Legea nr. 350/2001.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARIU. GHEORGHE PĂTRĂSCU**



Șef serviciu,  
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent  
Ing. Victor Manea

Zona studiată cuprinde NC 2272/1, NC 2272/2, NC 2272/3/1, NC 2272/3/2  
 NC 2272/4, NC 2272/5/1, NC 2272/5/2, NC 2272/6/2, NC 2272/6/1 - servitute  
 NC 2272/7/1, NC 2272/8, NC 2272/9

Zona CFR - desafectată

Suprafața zona studiată S = 2.4612 Ha



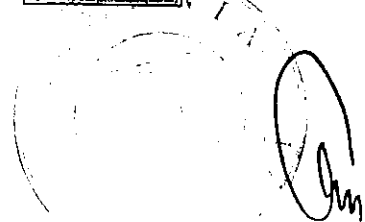
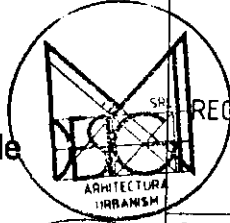
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 BUCUREȘTI  
**IONESCU ELENA**  
 Inspector de cadastru

TOMA MARIA		TITLU PROIECT: « Innoventia Plan Urbanistic Zonal » B-dul Basarabia nr. 169-171, Sector 3, Bucuresti	
INTOCMIT	ing. TOMA ALEXANDRU	SCARA	1:1000
DESEMAT	ing. TOMA ALEXANDRU	DATA	2013
VERIFICAT	ing. TOMA MARIA	"PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE" Sistem de proiectie Stereografic 1970 Sistem de referinta Marca Neagra 1975	

	PR.NR.
	13.215/ 2013
<b>M DESIGN</b> arhitectura & urbanism	P.U.Z.
Str. Theodor Aman, nr.24, Bucuresti / cf: R17501995 J48/7328/19.04.2005	
Beneficiar	
s.c. N.O.C. PANORAMIC SRL	
Titlul proiectului	
PUZ Bulevardul Basarabia nr. 169 - 171	
Titlul planșei	Scara
<b>REGLEMENTARI PUZ</b>	
Data revizuirii	Semn.
Revizuit manual	NU DA
Ser. proiect	Data
Prof. dr. Arh. F. Machedon	
Intocmit	iul. 2014
arh. Bogdan Ispas	
arh. Octavian Capota	Pl.nr.
urb. Irina Pirvu	
Verificat	<b>2.0</b>
Dr. Arh. L. Machedon	
"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii M Design A&U Srl. Instruatiunea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intra sub incalzita legii dreptului de autor"	

### FUNCTIUNI

- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Servicii / comert la parter
- Servicii / comert
- Servicii, comert / locuire
- Servicii, comert / spatii verzi
- Invatamant
- Activitati industriale
- Sanatate
- Parc
- Lac
- spatiu verde amenajat



reglementat prin PUZ

c PMB

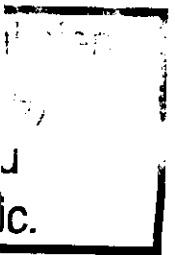
3

agerilor minime obligatorii

tiv cf. ilustrarii de arhitectura

andata fata de aliniamente

e



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 14/31.07.14  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



M. DESIGN arhitectura si urbanism  
IBAN RO50UNCR0110139002770ROL UNICREDIT MAGHERU / CUI:17501995/2005, J40/7328/2005

Str. Theodor Aman nr. 24, Sector 1  
Tel/fax: 4021 315 24 69, 0723 15 44 53, 0744 222 518, 0744 857140 / E-mail: machedon@xnet.ro

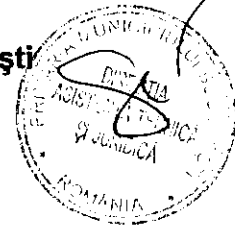
BIROU DE PROIECTARE

București, România

A. 2.

## B. REGULAMENT LOCAL URBANISM

PUZ - B-DUL BASARABIA no. 169-171, Sector 2, București  
[PUZ-BB169-171]



Ansamblu rezidențial „BASARABIA”

Proiect no. 6.043 / 2006

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - PUZ-BB169-171

Beneficiar:

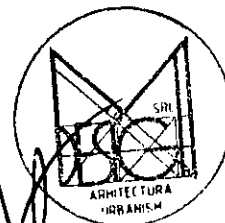
- DGUAT - PMB
- SUAT - Primăria Sector 2
- SC N.O.C. Panoramic SRL

Proiectant urbanism:

- SC M Design AU - birou de proiectare SRL

Director:  
Sef Proiect  
Întocmit:

- dr.arh. Luminița MACHEDON
- prof.dr.arh. Florin Machedon
- urb. Irina PÎRVU



București - ianuarie 2014

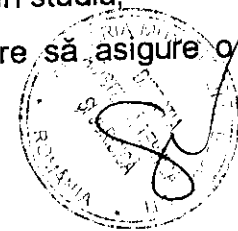


## DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, **SC N.O.C. Panoramic SRL**, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului (pentru realizarea unui *Ansamblu Rezidențial multifuncțional*) în incinta unei foste industrii din *zona industrială 23 August - Faur* (vis-a-vis la nord), se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip **PLAN URBANISTIC DE ZONA** pentru analiza de amplasament și corectă reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă amplasare;

- stabilirea imaginii configurativ-spațială a propunerii.



## OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu RGU-PUG și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea 453/2001 și a OGR 5/2002 să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unui *Ansamblu Rezidențial Basarabia 2S+P+3-15 niveluri*.

## ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul vizat se află în proximitatea (la cca. 250.0 m - sud) de râului Colentina, în zona intersecției sos. Vergului cu B-dul Basarabia, (la est) la cca. 500.0 m de ansamblul comercial *Cora*, și la sud de *Parcul Vergului*.

## ÎNCADRARE ÎN ZONA

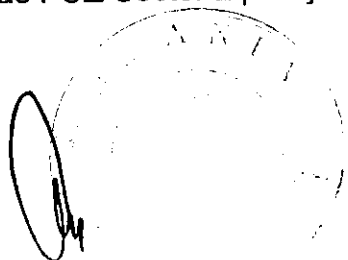
Amplasamentul în studiu este front (la vest) la str. Ion Șahighian, într-o zonă de tip R (cf. RLU, asociat PUG și PUZ Sector 2), care de fapt este o fostă industrie abandonată (fosta industrie a sticlei - *Întreprinderea STITEH*).

De menționat că din punct de vedere al încadrării în zonă și al RLU, asociat PUZ, Sector 2 - avizat de CTUAT a PMB, amplasamentului în studiu are funcțiunea de:

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE (CF)

Zona Parcului Vergului și cea front la sos. Vergului a fost încadrată în UTR V1a și respectiv M2a (zona mixta) armonică cu PUG

(vezi extras PUZ Sector 2 planșa no. 02a)



Pentru aceste zone se păstrează Regulamentul Local de Urbanism prevăzut de PUG.

#### **A.1.6. - ANALIZA EXISTENT**

Suprafața studiată pentru realizarea **PUZ-BB169-171** pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al PMB, la scara 1:500, este de aprox. **SPUZ = 17.5** ha și cuprinde ca amorse și terenurile adiacente existente în vecinătatea imediată a amplasamentului.

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de:

**Slot = 24.693.05 mp**

**Pentru zona care a generat documentația se va aplica Regulamentul Local de urbanism pentru o zona de tip:**

**ZONA MIXTĂ (modificata) M2a(m) / PUZ-BB 169-171**

Caracteristicile generale ale zonelor de tip **mixt** sunt:



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

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI MIXTE**

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

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

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

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

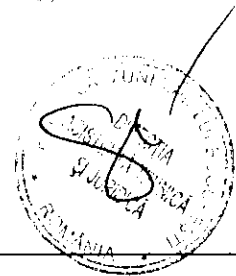
**M1** - subzona mixtă situată în zona protejată (nu e cazul);

**M2a\*(m)** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+[14 >] 26 niveluri;

**CM3** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. (nu e cazul);

\*) Cf. RLU PuZ Sector 2

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**M2a(m)** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu *partiu* obișnuit;



- locuințe cu *partiu* special care includ spații pentru profesii libere.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**M2a(m)** - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de **30 %** din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100.0 m** de servicii și echipamente publice și de biserici;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim **30 %** din ADC;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**M2a(m)** - se interzic următoarele utilizări.

- activități productive și de servicii, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto;

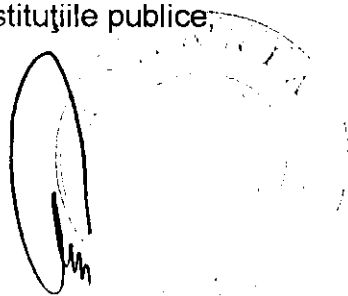
- curățătorii chimice;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II:

# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

**M2a(m)** - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000.00** mp, cu un front la stradă de minim **30.0** m;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500.00** mp și un front la stradă de minim **12.0** m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.0** m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

**M2a(m)** - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot traseul străzii prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și a celor existente, conservarea arborilor existenți.





DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. .... 14/31.07.14  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**M2a(m)** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.0** m pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** m pe străzi de categoria a III-a.

**M2a(m)** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0 - 10.0** m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

**M2a(m)** - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.0** m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși max. **20.0** m (aliniere posterioară).

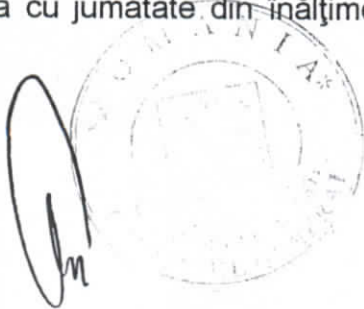
**M2a(m)** - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.0** m.

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

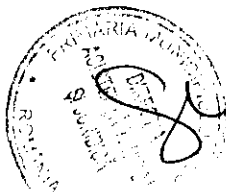
**M2a(m)** - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0** m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.0** m;

**M2a(m)** - clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.0** m; în cazul în care



M



**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
AVIZ NR. 14/31.07.14  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

această limită separă de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.0 m**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.0 m**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.9 m** de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

**M2a(m)** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**M2a(m)** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0 m**;



- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**M2a(m)** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250.0 m**;

- 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.

- în zona **PUZ-BB169-171** se vor sigura cca. 1000 de locuri de parcare + 15% pentru vizitator și spații comerciale.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**M2a(m)** - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă cu fronturi continue sau discontinue va fi determinată de


prin dezvoltarea unui proiect urban care va fi expresia unui concept de arhitectură adaptat locului și zonei.

**M2a(m)** - înălțime maximă admisibilă în zona **PUZ-BB169-171**:

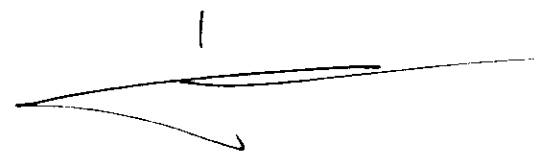
$H_{max.} = P + 15$  (50.0 m.)

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M2a(m)** - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al



9



străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**M2a(m)** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

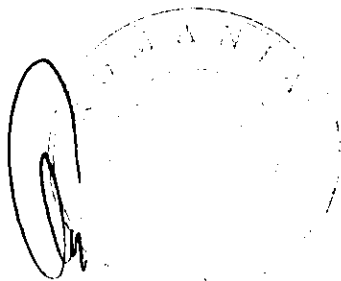
**M2a(m)** - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** m înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu **7** construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100.00** mp;

- se recomandă ca minim **75%** din terasele ne utilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

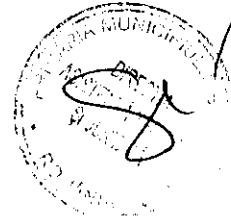
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1.2** m înălțime;



10



- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.



#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**M2a(m)** - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.8 m înălțime din care 0.3 m soclu opac, dublate de gard viu.

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

### SECȚIUNEA III:

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**M2a(m)** - POT maxim = 70%

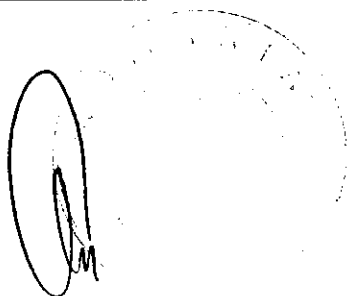
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- pentru zona PUZ-BB169-171 > POT estimat = 60%

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

**M2a(m)** - CUT maxim = 3.6 [mp. ADC / mp. teren]

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



**V - ZONA SPATIILOR VERZI**

**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

**V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat :**

**V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;**

**V1b - Amenajări sportive publice (nu e cazul)**

**V1c - Spații plantate protejate; (nu e cazul)**

**V2 - Spații verzi publice de folosință specializată:**

**V2a - Grădini Botanice și Zoologice; (nu e cazul)**

**V2b - Parcuri Expoziționale; (nu e cazul)**

**V2c - Muzeul Satului ; (nu e cazul);**

**V3 - Spații verzi pentru agrement:**

**V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții; (nu e cazul);**

**V3b - Complexe și baze sportive; (nu e cazul)**

**V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede; (nu e cazul)**

**V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică; (nu e cazul)**

**V6 - Păduri de agrement; (nu e cazul)**

**V7 - Păduri și plantații forestiere; (nu e cazul)**

**V8 - Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară; (nu e cazul).**

Pentru noile parcuri, baze de agrement, parcuri de distracții și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)**.

## SECȚIUNEA I:

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE



**V1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii no. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**V1a** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## SECȚIUNEA II:

# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

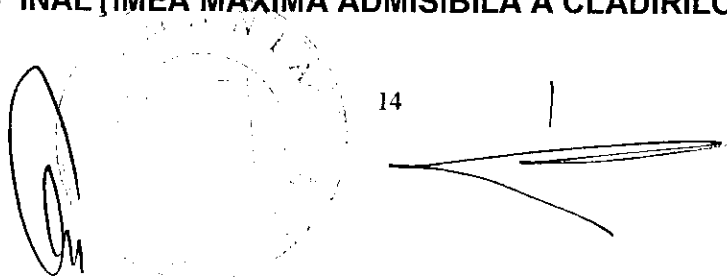
V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1a - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR





**V1a** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2C niveluri.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

**V1a** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;  
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**V1a** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;  
**V1a** - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**V1a** - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;  
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1.2 m înălțime.  
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1a**.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**V1a** - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime din care un soclu opac de 0.6 m dublate de gard viu;

**V1a** - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5 m terenul va fi coborât cu minim 0.1 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



### SECȚIUNEA III:

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de construcții circulațiile și platformele betonate, asfaltate.

V1a - pentru zona PUZ-BB169-171 > POT (maximum) = 15%

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

V1a - pentru zona PUZ-BB169-171 > CUT (maxim) = 0.2% [mp. ADC/ mp. teren]

INTOCMIT,

Prof. Dr. arh. Florin MACHEDON

Urb. Irina PÎRVU

