



Directoria Generală Dezvoltare Urbană  
Direcția Urbanism  
Serviciul Urbanism

**AVIZ ARHITECT SEF nr. 10/10.03.2016**  
**PUZ – ȘOSEAUA DOBROIEȘTI NR. 86, SECTORUL 2, BUCUREȘTI**

**INIȚIATOR :** S.C. CRYBAD CONSTRUCT COMPANY S.R.L.  
**ELABORATOR:** S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. – URB RUR BOGDAN BRĂNESCU  
**NR. ÎNREGISTRARE CERERE :** REGISTRATURA P.M.B. nr. 1401892/03.03.2016  
**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU :** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 2 al Municipiului București.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE:** Conform 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentul care face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR „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%; CUT<sub>max</sub>=3,0 mp ADC/mp teren; RH<sub>max</sub>-P+14E**

Conform documentației de urbanism « PUZ – SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI » aprobată prin H.C.L. SECTOR 2 NR. 99/2003 (prelungită prin H.C.L. NR. 5/2013), amplasamentul se încadrează în următoarele Unități Teritoriale de Referință :

Parțial U.T.R. M3b – SUBZONĂ MIXTĂ : POT maxim - 60%; CUT maxim – 2,5 mp.ADC/mp.teren;  
R<sub>max</sub>H – P+4E

Parțial U.T.R. V4 – zona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

**Având în vedere:**

**CONFORM CU ORIGINALUL**



- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 08/17.02.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;
- AVIZUL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE „APELE ROMÂNE” nr. 155 – B/02.10.2015;
- DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 99/14.12.2015;
- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1346436/16670/27.07.2015;
- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 13783335/11.12.2015
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România .
- CONSULTAREA, ANALIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI FUNDAMENTAREA TEHNICĂ DE SPECIALITATE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM COORDONATĂ DE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ASUPRA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE PROPUSE PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI :



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

**FUNCTIUNI AVIZATE:**

**ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII, BIROURI**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:**

POT=60%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rhmax=2S+P+12E – Hmax – 40,00m

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

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

**NOTĂ:**

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

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

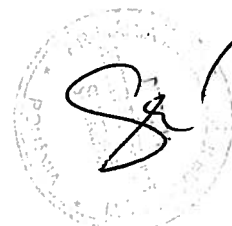
După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

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

**CONFORM CU ORIGINALUL**

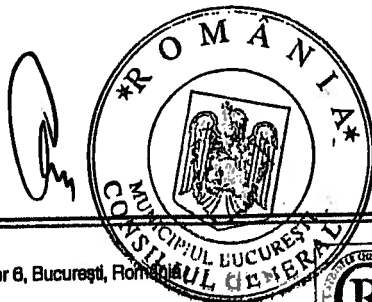
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**



Șef serviciu,  
Arh. Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana


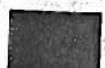



Întocmit,  
Expert ing. Victor Manea



100/2016


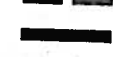





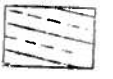
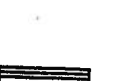
Drum de halaj

**Ocuparea terenurilor in zona de studiu**

-  Locuinte individuale existente
-  Locuinte colective existente
-  Zona mixta M2
-  Zona de protectie a malului de lac
-  Lac

**CONFORM CU ORIGINALUL**

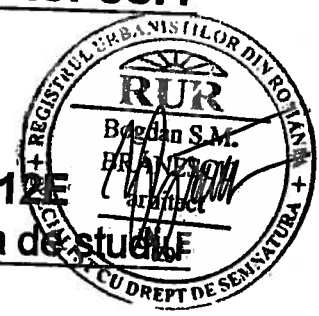
**Reglementari pentru terenul ce a generat PUZ**

-  Aliniament propus
-  Edificabil propus
-  Aliniere propusa
-  Locuinte colective
-  Comert, Servicii, Loisir
-  Zona de protectie a malului de lac
-  Amprenta cladirilor
-  Limita zonei de protectie a cursurilor de apa
-  Accese auto pe parcela
-  Zona protectie lac conf. lege 310/2004 si aviz ANAR nr.55-B din 02.10.2015
-  Teren ce va trece in domeniu public pentru realizare largirii a Sos.Dobroiesti



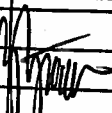
**INDICATORI DE URBANISM PROPUȘI :**

- ~~POT~~ maxim **60%**
- CUT maxim **2.8**
- H maxim **40 m.**
- RH **2S+P+12E**



**Reglementari orientative in zona de studiu**

Edificabil de principiu

<b>WESTERN OUTDOOR S.R.L.</b> Bucuresti, Str. S. Ciboschi nr.12, etaj 1, Sector 1 tel: +4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail:office@wod.ro			Beneficiar: C.G.M.B. Initiator: S.C. Crybad Construct Company S.R.L.	Proiect nr. <b>176/2013</b>	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Bogdan Branescu		1:500	Plan Urbanistic Zonal Sos. Dobroiesti nr. 88, Sector 2, Bucuresti	<b>PUZ</b>
Proiectat	arh. Bogdan Branescu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Bogdan Branescu		ian. 2015	Reglementari Urbanistica	7 rev5

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETATII WESTERN OUTDOOR SRL. INSTRAMNAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLDSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVIZUTA IN CONTRACT A PLAN BELOR SAU SOFT-ULUI AFERENTE, INTR A SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR

17



DIRECTIA DE PLANIFICARE  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 10/10.03.16  
 VIZAT DE PR. NUCLEARE

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa a

## PLANULUI URBANISTIC ZONAL „Șos. Dobroiești nr. 86, Sector 2, București”

*Subzona mixta formata dintr-un ansamblu de locuințe colective  
 si spatii pentru funcțiuni conexe locuirii (comerț, servicii, loisir)*

**ADRESA:** Șoseaua Dobroiești nr. 86, Sector 2, București

**BENEFICIAR:** Consiliul General al Municipiului București

**INITIATOR:** BADECA CRISTIAN PRIN S.C. CRYBAD CONSTRUCT COMPANY S.R.L.

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



14 Ianuarie 2016

**CONFORM CU ORIGINALUL**

4

A  
B



DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 10/10.03.16  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Contents

**DISPOZITII GENERALE** ..... 3

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism..... 3

2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism..... 3

3. Domeniul de aplicare..... 4

**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR** ..... 4

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural. .... 4

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public..... 4

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII ..... 5

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII..... 5

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ..... 5

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI ..... 5

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC. .... 6

**III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ** ..... 7

11. PRESCRIPTII GENERALE..... 7

12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA..... 7

13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G..... 7

14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII..... 8

**IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA** ..... 8

15. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE ..... 8

    SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... 9

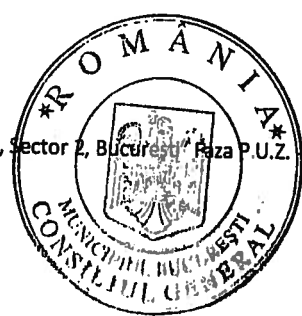
    SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR ..... 9

    SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... 11

ANEXA..... 12

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*





## DISPOZITII GENERALE

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 10/10.03.16  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din PUZ si se aproba odata cu acesta.

Regulamentul este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor în perimetrul aflat sub incidenta Regulamentului, în suprafata de cu o suprafata de 6597 m<sup>2</sup> în acte si 6599 m<sup>2</sup> din măsurători. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de executiei a constructiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Soseaua Dobroiesti nr. 86, Sector 2, Bucuresti”

Prin regulamentul mentionat s-a urmărit:

CONFORM CU  
ORIGINALUL

- Încurajarea amplasării în zona a unor functiuni specifice zonei : locuinte colective si spatii pentru functiuni conexe locuirii (comert, servicii, loisir)
- Amenajarea unor spatii pentru circulatie pietonala (trotuare ample), spatii verzi (pe lot), scuaruri care vor răspunde cerintelor unei astfel de zone, contribuind totodata la punerea sa în valoare.

### 2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentatii de urbanism si în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul urmatoarelor acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor și unele măsuri pentru realizarea locuintelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările si modificările ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administratia publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;





- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord. PUZ și studiile de fezabilitate. Tronson Lacul Morii - Soseaua Colentina.
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.
- Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de consultare a publicului.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementari Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – Sectorul 2

**CONFORM CU ORIGINALUL**

## **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural.

4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

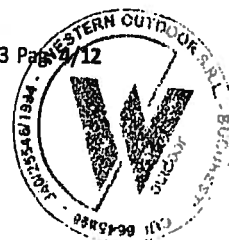
4.4. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct.4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari ).





DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
OBLIGATORII  
AVIZ NR. 10/10.03.16  
VIZAT SPRE NESCIMBARE

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

6.1.1. Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, poate fi amplasata pe teren cu o retragere minimă de 5,0m fata de aliniamentul soselei Dobroiesti, conform planselor anexate.

6.1.2. Construcțiile subterane vor putea fi amplasate si pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei si în interiorul suprafeței edificabile.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

6.2.1. Clădirile vor avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelelor conform Plansei de Reglementari urbanistice atasata prezentei documentatii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese si circulatii

7.1.1. 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;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

7.2. Stationarea autovehiculelor

7.2.1. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectând H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform plansei de Precoordonare Retele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Retele din cadrul P.M.B.

CONFORM CU ORIGINALUL

8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, în sistem divizionar.

8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

9.1. În calculul parametrilor urbanistici, în situația în care clădirile vor adăposti funcțiuni tehnice precum parcaje, adăposturi de protecție civilă, spații pentru gunoi etc., nu se ia în considerare suprafața construcțiilor subterane sau cele semi-îngropate (în care sunt amplasate funcțiunile tehnice aferente), care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,5 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisajer; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri), situate în interiorul parcelei.

9.2. In calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.



8

10





9.3. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice în subteran este permisa pe întreaga suprafata a parcelei pana la aliniamentul stradal, cu conditia asigurării suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pământ vegetal, precum si a spatiilor necesar amplasării retelelor edilitare.

**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.**

**10.1. Spații verzi**

10.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

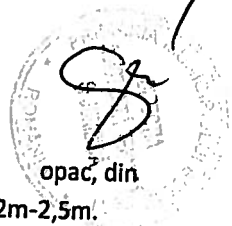
10.1.3. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.1.4. Deasupra constructiilor subterane – garaje, constructii edilitare, se vor putea amenaja spatii verzi; cu conditia ca grosimea minima a stratului de pământ vegetal sa fie de 40 cm. Se va asigura irigarea spatiilor verzi precum si drenarea apelor meteorice.

**10.2. Împrejmuiri**

10.2.1. Se recomandă următoarele împrejmuiri:

**CONFORM CU ORIGINALUL**



se pot realiza împrejmuiri transparente, din profile metalice, amplasate pe un soclu beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totala de 2,2m-2,5m.

**10.3. Iluminatul public**

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutiera.

**10.4. Firme si reclama comerciala**

10.4.1. Se pot amplasa firme si reclame numai pe clădiri si numai pana la o înălțime de 6,0m. Conformarea firmelor si panourilor suport pentru reclama comerciala vor fi puse în acord cu arhitectura si cu volumetria clădirilor si vor fi autorizate conform prevederilor legale.

Handwritten signature.



19

14  
11



**DIRECTIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
AVIZ NR. ....10/10.03.16...  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**11. PRESCRIPTII GENERALE.**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de circulatie pietonala si auto ,de ocupare a terenurilor, de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe teritoriul in suprafata de 6597 m<sup>2</sup> in acte si 6599 m<sup>2</sup> din măsurători si va cuprinde o zonă funcțională, structurată în concordanță cu prevederile legii - zona mixta, cu un ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale la parter, dar si functiuni conexe locuirii ( comert, servicii, hotel, loisir).

**12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA**

Lotul studiat este situat în aliniamentul Soselei Dobroiesti . Terenul este în cu o suprafata de 6597 m<sup>2</sup> in acte si 6599 m<sup>2</sup> din măsurători, orientat pe directia E-V, cu o deschidere la Soseaua Dobroiesti de aproximativ 57,0m si o deschidere la lacul Dobroiesti de aproximativ 40,0m, adâncimea totala este de cca. 167 m.

**CONFORM CU ORIGINALUL**

Vecinatatile acestui imobil sunt:

- la vest: - 57,0m – limita de proprietate spre soseaua Dobroiesti
- la est – 16,93m +17,01m limita de proprietate spre lacul Dobroiesti
- la sud – 166,88m – limita de proprietate spre Cristea Gheorghe.

Terenul a intrat in proprietatea lui Badeca Cristian, in baza actului de comasare autentificat sub nr. 2467/14.05.2007 la Biroul Notarului Public „Smantana Poenaru Mihail” cu sediul in orasul Voluntari, Str. Buzaului nr.1C, Judetul Ilfov. Astfel, suprafata totala de teren a rezultat prin comasarea lotului in suprafata de 3231 mp-situat in Soseaua Dobroiesti nr.86A Tarla 1, Parcela 3, Sector 2, avand numar cadastral 14786- cu lotul in suprafata de 3366 mp situat in Soseaua Dobroiesti nr. 86, Sector 2, avand numar cadastral 3231, iar dreptul de proprietate in scris in CF nr. 211721, cu numar cadastral 211721, asa cum reiese din extrasul de CF pentru informare nr. 54077/31.03.2014, eliberat de OCPI-Sector 2. In prezent terenul este liber de constructii si de plantatii de arbori.

**13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.**

**Reglementari conform PUG Bucuresti**

Terenul este reglementat după cum urmează: in P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, terenul este încadrat în subzona M2 "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte" si este afectat în partea estica de zona de protectie cursurilor de apa ( Lacul Dobroiesti)-subzona V4.

Subzona M2:

- Regim maxim de inaltime a clădirilor
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

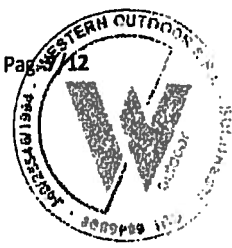
Rh maxim – P+14  
P.O.T. maxim - 70%  
C.U.T. maxim - 3 mc/mp teren

Subzona V4:

P.U. Z. „Șos. Dobroiești nr. 86” Sector 2, București Faz P.U.Z. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – Rev.3 Pag. 12

10

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten initials]*



- Regim maxim de inaltime a clădirilor
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Rh maxim - P+2  
P.O.T. maxim - 55%  
C.U.T. maxim - 0,25 mc/mp teren

**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
AVIZ NR. 10/10.03.16  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**Reglementari conform PUZ Coordonator Sector 2**

În P.U.Z.-Sector 2, aprobat cu HCL S2 nr.99/2003 terenul este încadrat în subzona M3b "subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri; subzona mixta situata în teritoriul destructurate sau în curs de constituire în care autorizarea constructiilor este posibila numai în baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu" si este afectat la zona estica de subzona V4.

Subzona M3- subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalțimi maxime de P+4 niveluri.

- Regim maxim de inaltime a clădirilor Rh maxim P+4 ( se poate majora in anumite conditii)
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) P.O.T. maxim - 60%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) C.U.T. maxim - 2,5 mc/mp teren

**14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII**

- P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- PUZ Coordonator Sector 2
- PUZ Șoseaua Dobroiești nr. 3-7, Sector 2, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 11 din 17.01.2008;
- PUZ Șoseaua Dobroiești - Lacul Dobroiești - Șoseaua Fundeni, Sector 2, București - avizat
- PUZ Telegondola - in curs de avizare ( traseul nu afectează amplasamentul studiat)
- PUD Șoseaua Dobroiești nr. 96, Sector 2, București - aprobat

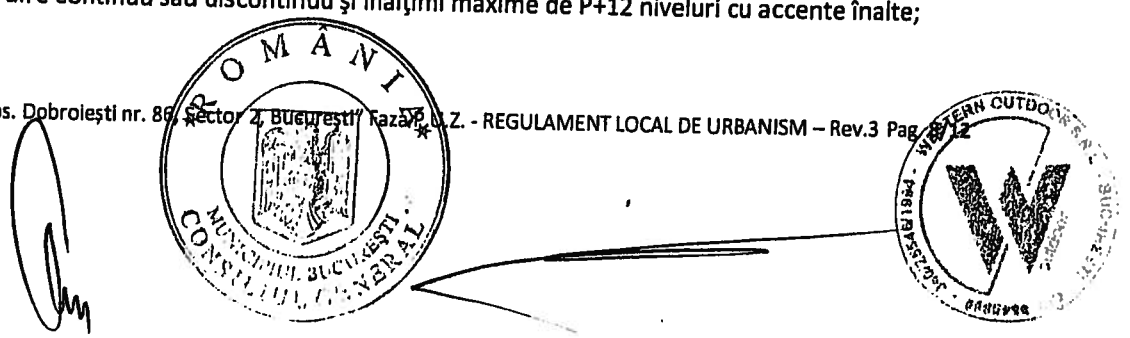
**CONFORM CU ORIGINALUL**

Ținându-se cont de evoluția zonei, confirmată prin modificările aduse P.U.G. prin documentații de urbanism ulterioare, cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbana și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea ansamblului în zona ce se conturează a se dezvolta în proximitate. Acest fapt este în concordanță cu tipul de funcțiuni în care se va încadra teritoriul studiat, respectiv subzona mixta cuprinzând locuințe colective și spații comerciale la parter, dar și funcțiuni conexe locuirii (Comert, servicii, hotel, loisir), cu următorii indicatori: P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max.= 3,0, Rh maxim = 2S+P+12E, Înălțime maxima = 40 m

**IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**15. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE**

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin PUZ printr-o singura unitate teritoriala de referință, de tip - M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+12 niveluri cu accente înalte;





**DIRECTIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
AVIZ NR. 10/10.03.16  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiului Bucuresti subzone M2.

In zona de protectie a malului de lac se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare.

**CONFORM CU ORIGINALUL**

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiului Bucuresti subzone M2.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiului Bucuresti subzone M2.

Conform Aviz Administrația Națională "Apele Române" nr.55-B din 02.10.2015 "se instituie zona de protecție a lacului de acumulare Pantelimon 1 pe suprafața cuprinsă între curba de nivel de 64,00 mdMN (corespunzătoare cotei Nivelului Normal de Retentie al acumularii Pantelimon 1) și curba de nivel de 66 mdMN (corespunzătoare cotei coronamentului barajului); în zona de protecție se interzice amplarea de obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora". Aceasta zona este marcată în planșa de reglementari.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiului Bucuresti subzone M2, terenul ce a generat PUZ este constructibil.

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

Aliniamentul estic al Soselei Dobroiești se va muta, în conformitate cu planșa de reglementari cu 1,7 metri la limita Nordică a terenului și 1,9 metri la limita sudică a terenului, în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate în zona.

Clădirile se vor fi amplasate pe o aliniere retrasă cu 5 metri față de noul aliniament, în conformitate cu planșa de reglementari.

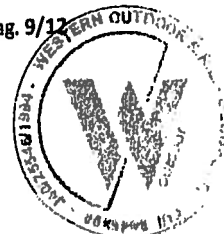
**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor fi retrase față de limitele de laterale ale terenului cu minim 5 metri, în conformitate cu planșa de reglementari.

Clădirile se vor fi retrase față de limitele de posterioară ale terenului cu minim 30 metri față de marginea Lacului Pantelimon – marginea estică a drumului de halaj, în conformitate cu planșa de reglementari.

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

Clădirile se vor fi amplasa pe parcelă în conformitate cu planșa de reglementari.



12

12  
14



**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

Șoseaua Dobroiești va fi largită în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în conformitate cu Avizul Serviciului de Proiecte Urbane al PMB nr. 1292734/17.12.2014. Pentru realizarea largirii noul aliniament va fi cel reglementat la articolul 5.

Terenul va avea două accese poziționate în conformitate cu planșa de reglementări.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Pe teren se vor amenaja circulații interioare ce vor asigura accesul către toate imobilele. Acestea vor deservei platforme de parcare și parcuri subterane, în conformitate cu planșa de reglementări

Toate autovehiculele vor staționa și vor fi parcate în interiorul parcelei, conform Avizul Comisiei Tehnice Circulație a PMB nr.16670 din 27.07.2015.

CONFORM CU ORIGINALUL.

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

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 40,0m, echivalentul a P+12 etaje.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Se va avea în vedere unei imagini urbane corespunzătoare către Lacul Pantelimon.

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

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice conform Avizului Precoordonare a PMB nr.1378335 din 11.12.2015.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor amenaja spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața ramasă după trasarea noului aliniament, din care cel puțin 2/3 av fi pe sol, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr.234/2010, Cap.IV art.4.7.

Distributia spațiilor verzi pe suprafața parcelei se va face conform deciziei etapei de încadrare A.P.M. București nr.99 din 14.12.2015, se se vor amenaja următoarele suprafețe ca spații verzi: 1700 mp spații verzi pe sol, 339 mp spații verzi pe subsol, reprezentând 26,2% și, respectiv, 6% din terenul ramasă după modificarea aliniamentului soselei Dobroiești.

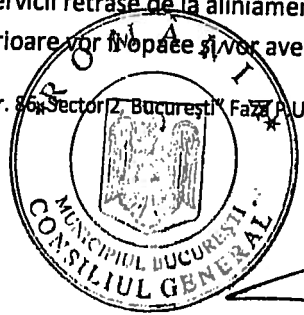
Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREIUIRI**

Pe aliniament se recomandă garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor înopăce și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

13



18  
15



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro. J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 10/10.03.16  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Conform M2 - P.O.T. maxim 60%

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

Conform M2 - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

16. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII

Bilat teritorial

**BILANT DE SUPRAFETE P.U.Z. DOBROIEȘTI NR.86**

Terenuri ce au generat PUZ														
Nr cad		211721, 6599.0												
Terenuri ce vor trece în proprietate publică pentru realizarea largirii soselei Dobroiești														
103.0														
Terenuri ce rămân în proprietate privată														
TOTAL		Suprafata construita		Teren viran/ilber de constructii		Alei, accese auto si pietonale		Spatii verzi (minim)		spatii verzi pe sol (minim)		spatii verzi pe subsol (maxim)		
procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	
EXISTENT	100%	6496.0	0%	0.0	100%	6496.0	0%	0.0	0%	0.0	20%	1299.2	10%	649.6
PROPUS	100%	6496.0	60%	3897.6	0%	0.0	10%	649.6	30%	1948.8				

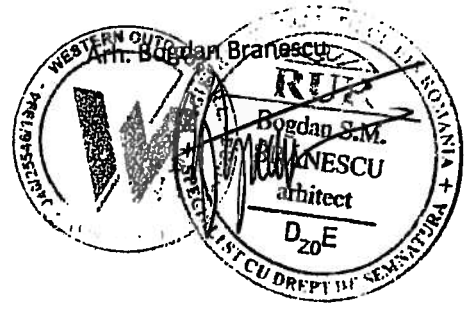
Concluzii

Reglementarile propuse prin prezenta documentatie de urbanism (P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max.= 3,0, Rh maxim = 2S+P+12E, Înălțime maxima = 40 m) se incadreaza in reglementarile existente (subzona mixta), in strategiile de dezvoltare spatia si echipare edilitara, în tendinta de extindere a zonelor construite in arealul din jurul soselei Dobroiești validandu-se propunerea de construire a ansamblului de locuințe colective si spatii pentru funcțiuni conexe locuirii (comerț, servicii, loisir) propus prin tema program de catre initiatorul P.U.Z..

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*

Întocmit,



*[Handwritten signature]*



14

*[Handwritten signature]*

15  
16



n.c. WESTERN OUTDOOR

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (07) 2503857, 021 2503898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994



## ANEXA

### DEFINIȚIALE UNOR TERMENI UTILIZATI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

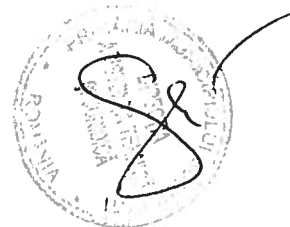
**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

**Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

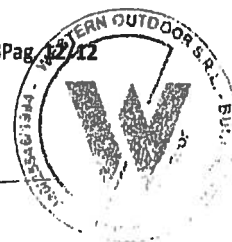
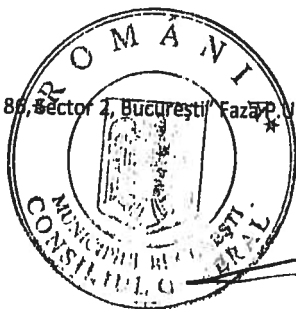
**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streasina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



P.U. Z. Sos. Dobroiești nr. 86, Sector 2, București, Față P.V.Z. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - Rev.3Pag. 12/12

15



20  
14