



Alexa 1 la HCGMB 313/2017
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM
CU ORIGINALUL



Ca urmare a cererii și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de CONSTRUCT INT S.R.L. prin elaborator A.D. DESIGN SERVICES S.R.L. cu sediul în București, sectorul 4, str. Petre Liciu nr. 8, telefon : 021/3317055/0744340842, înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1474623/22.12.2016 și nr. 1491705/09.03.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 3 din 07.04.2017

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 423-427, LOT 2,
SECTORUL 1, BUCUREȘTI

Generat de imobilele : situate în str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 423-427, Lot 2, sectorul 1, București, în suprafață de 4888,00 mp, proprietate privată persoană juridică, conform Certificatului de urbanism nr. 1390/1447563/02.11.2016.

Inițiator : B.T.S. CONSTRUCT INT S.R.L.

Proiectant: A.D. DESIGN SERVICES S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: URB RUR IRINEL VALENTIN MIHALCEA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, București, și este delimitată astfel: **la Vest** – proprietăți private; **la Nord** – Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești – **la EST** - proprietăți private; **la Sud** – Lacul Grivița.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București și R.L.U. P.U.G. – M.B. aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările ulterioare, amplasamentul care a generat studiul urbanistic se încadrează parțial în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.)

M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, și parțial în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) **V4** – subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Amplasamentul este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2010, la Poz.4, COD LMI B-I-s-B-17861 – SIT ARHEOLOGIC STRĂULEȘTI POD – AȘEZĂRI DIN SECOLELE II-IV și VI-VII.

REGLEMENTĂRI APROBATE P.U.G. – U.T.R. M2 :

- **POT_{max}=70%**, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, cod postal 050013, sector 5, București, România
<http://www.bmb.ro>



- CUT_{max} = 3 mpADC/mpteren
- 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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

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

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

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare :

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

REGLEMENTĂRI APROBATE P.U.G. – U.T.R. V4 :

Pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

Retragerea minimă față de aliniament - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare : conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI AVIZATE:

U.T.R. 1 : ZONA M2 – LOCUIRE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE – COMERȚ ȘI SERVICII

U.T.R. 2 : ZONA V4 - pe fâșia de protecție de 50,0 metri din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

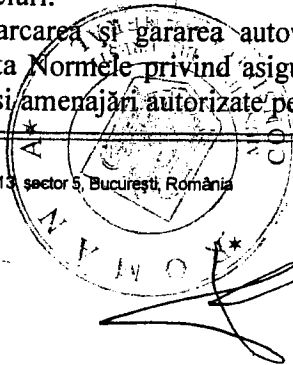
U.T.R.1: POT_{max} = 50%; CUT_{max} = 2,5 mpADC/mpteren;

Rh_{max} = S+P+2E-3E/4E_{retrase} – H_{max} – 17,00m - S+P+M+3E-4E/5E_{retrase} – H_{max}-23,00m

U.T.R. 2 : POT_{max} = 15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;

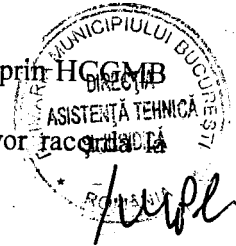
CUT_{max} = 0,2 mpADC/mpteren; Rh_{max} = cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a



prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HGGMB nr. 66/2006.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) 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 P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1390/1447563/02.11.2016.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

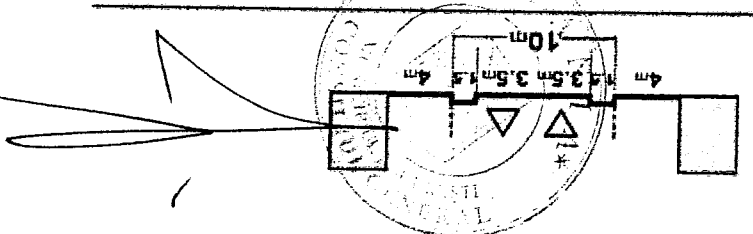
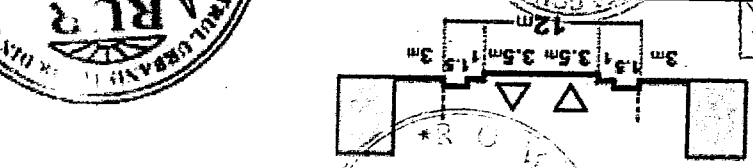
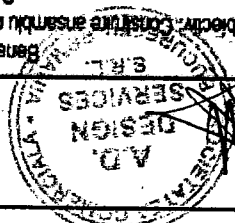
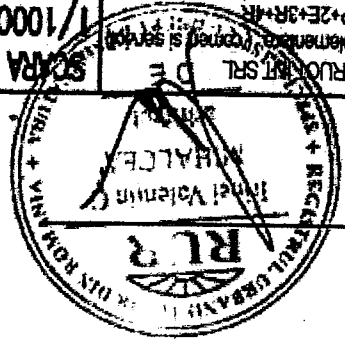
4EX/21.03.2017

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
<http://www.pmb.ro>



5

PROIECTANT ing. Adina Dinescu	VERIFICAT ing. urd. Mihai Ionel	DESIGNAT ing. Raul Antonie	PROIECT ing. Adina Dinescu
DESIGN SERVICES SRL Adina DINESCU TEHA PROFIL 3-3-2015 PROIECT ARHITECTURAL			
Beneficiar: SC BTIS CONSTRUCTII SRL Obiectiv: Constructie ansamblu rezidential si dotari complementare (copertina si servitorii) si servitorii S+P+M+3E+4R+5R / S+P+2E+3R+4R Adresa: Sos. Gh. Ionescu Street nr. 423-427, sector 1, Bucuresti PROIECT NR. 299/2015			
12.2016	FAZA P.U.Z.	PL. Nr. A.02	



BILANT TERITORIAL PROPUS CONFORM	
S teren (cf acte) = 4.888 mp S teren pentru cauza de utilitate publica = 442.00 mp S teren cuprins in M2 (UTR1) = 3013.00mp S teren cuprins in V4 (UTR2) = 1433.00mp 100% 9.5% 62% 28.5%	S teren cuprins in M2 (UTR1) = 3013.00mp S drum de incinta = 790.00mp S construita = 1507.00mp S desfasurata = 7532.00mp REGIM DE INALTIME: S+P+M+3E+4R+5R / S+P+2E+3R+4R Hmax cornisa = 23.00 m / 17.00 m
S teren cuprins in V4 (UTR2) = 1433.00mp S drum de incinta = 330.00mp S construita = 215.00mp S desfasurata = 287.00mp CUT = 0.2 POT = 15%	UTR2 S teren cuprins in V4 (UTR2) = 1433.00mp S drum de incinta = 330.00mp S construita = 215.00mp S desfasurata = 287.00mp CUT = 0.2 POT = 15%

PARAMETRI URBANISTICI LOT STUDIAT

DRUM DE INCINTA (RAMAS IN PROPRIETATE PRIVATA) SUPRAFATA DE TEREN PENTRU UTILTATE PUBLICA CONSTRUCTII PROPUSE S+P+M+3E+4R+5R / S+P+2E+3R+4R Acces pietonal Acces auto	313/2017
--	----------



Alexa 3 la HCGMB 313/2014
DESIGN SERVICES SRL

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/08.09.17
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
aferent
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti Nr. 423-427
sector 1, Bucuresti”



[Handwritten signature]

Proiectant:

S.C. AD DESIGN SERVICES S.R.L.

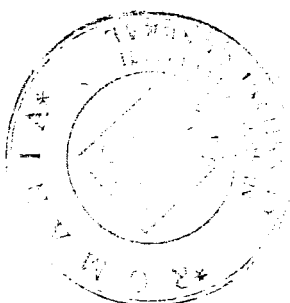
**CONFORM
CU ORIGINALUL**

Beneficiar

SC BTS CONSTRUCT INT SRL

FAZA P.U.Z.
2016

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.06.17
VIZAT SPRE NESCIMBARE

1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu denumita „Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti Nr. 423-427, Sector 4, Bucuresti”.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G - ul, precum și a documentațiilor de urbanism aprobate în zona studiată :

- PUZ Zona de Nord a Municipiului Bucuresti : Sos. Odai – Sos. Bucuresti-Ploiesti – Str. Jandarmeriei – Sos. Gh. Ionescu Sisesti – Sos. Bucuresti-Targoviste, sector 1, aprobat cu HCLB nr 21, din data de 30.01.2014.

- PUZ – Linia noua de metru – Magistrala 4 – Racord 2 – Extensia PS Zarea – Lacul Straulesti.
Tronson : B-dul Bucurestii Noi – Zona Laromet – Zona Straulesti, aprobat cu HCLB nr 136, din data de 27.04.2013

- PUZ – Soseaua Bucuresti-Targoviste nr 10, sector 1, aprobat cu HCLB nr 53, din data de 28.02.2011

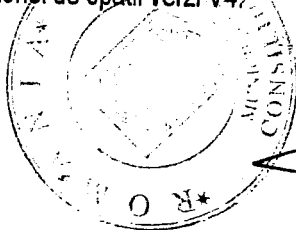
- PUZ – Zona Lacurilor Colentina, aprobat cu HCLB nr 123/215/2000

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de locuire, servicii și comerț;
- Propunerea unei game funcționale caracteristice zonei mixte (M2), care să se armonizeze cu funcțiunile specifice zonei de spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4)
- Amenajarea circulațiilor pietonale și a spațiilor verzi, astfel încât să se pună în valoare caracteristicile terenului cu deschidere la lac și acces dintr-o arteră principală de circulație;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei mixte M2, concomitant cu respectarea indicatorilor urbanistici caracteristici zonei de spații verzi V4.





DESIGN SERVICES SRL

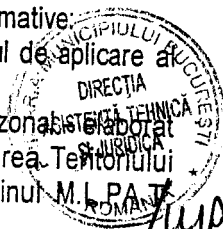
Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.08.17
VIZAT SPRE NESCIMBARE

1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonei elaborate de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, octombrie 2000.



COMUNICAT
CU ORIGINALUL

Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice zonei.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie neagra punctata în planșele anexate, zonă delimitata de următoarele elemente de reper la nivel urban:

- la nord - Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la sud - Lacul Grivita;
- la vest - Drum secundar D1;
- la est - Drum secundar D2;

Parcela care a generat P.U.Z.-ul este delimitata de următoarele elemente de reper la nivel urban:

- la nord - Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la sud - Lacul Grivita;
- la vest - Proprietate privata : Nache Dinca (IE231908)
- la est - Proprietate privata : Mara Stelian (IE231920)

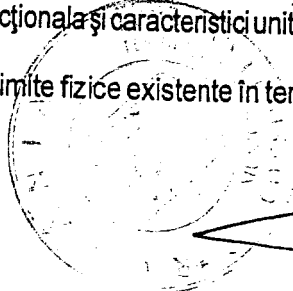
Zonificarea funcțională a sitului analizat s-a stabilit în funcție de categoriile de funcțiuni admise prin Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul celor 2 subzone.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate

Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 07/07-05.17
VIZAT SPRE NESCIMBARE

cuprinde o întreaga zona funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

Corelări cu alte documentații

CONFORM
CU ORIGINALUL



Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 241 din 20.12.2011, pentru acest amplasament și, conform acestuia, propune reglementari specifice sitului.

Prezentul regulament se corelează cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zona studiată :

1. PUZ Zona de Nord a Municipiului Bucuresti : Sos. Odai – Sos. Bucuresti-Ploiesti – Str. Jandarmariei – Sos. Gh. Ionescu Sisesti – Sos. Bucuresti-Targoviste, sector 1, aprobat cu HCLB nr 21, din data de 30.01.2014.
2. PUZ – Linia noua de metru – Magistrala 4 – Racord 2 – Extensia PS Zarea – Lacul Straulesti .
Tronson : B-dul Bucurestii Noi – Zona Laromet – Zona Straulesti, aprobat cu HCLB nr 136, din data de 27.04.2013
3. PUZ – Soseaua Bucuresti-Targoviste nr 10, sector 1, aprobat cu HCLB nr 53, din data de 28.02.2011
4. PUZ – Zona Lacurilor Colentina, aprobat cu HCLB nr 123/215/2000

Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință

Planșa care cuprinde delimitarea celor doua unitati teritoriale de referinta face parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal – Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti Nr. 423-427, sector 1, Bucuresti, au fost definite următoarele **Unități Teritoriale de Referință**:

- UTR 1 - ZONA MIXTĂ
- UTR2 - ZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA

Conform reglementarilor P.U.G., terenul studiat se înscrie parțial în *Subzona M2* – “subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte” și *Subzona V4* – “spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.)”

Derogare de la prevederile regulamentului

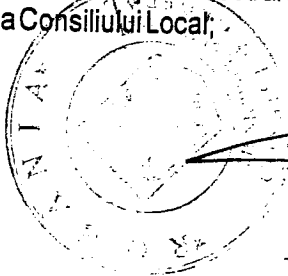
Prin derogare, se înțelege modificarea uneia din condițiile de construire: retragere față de limitele laterale și de spate ale parcelei, POT, CUT, regim de înălțime. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru comunitate.

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate a proprietății este posibilă în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul Direcției de Urbanism și a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local;

Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





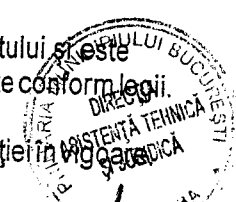
DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.03.17
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE

- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, POT, CUT și depășirea alinierii spre strada a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificarea Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.



2. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CONFORM
CU ORIGINALUL

Amplasamentul propus pentru construire se afla în 2 subzone ale Planului Urbanistic General: M2 și V4, pentru care, din punct de vedere al categoriei de folosință sunt admisibile funcțiuni mixte :

Pentru zona M2 :

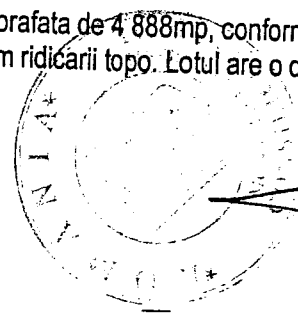
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective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

Pentru zona V4, pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică :

- drum de halaj
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport
- alei
- debarcadere
- anexe sanitare
- mici puncte de alimentare publică specifice programului de parc

Lotul studiat are o suprafață de 4.888mp, conform documentelor cadastrale și actelor de proprietate și, respectiv, 4.804.02mp conform ridicării topo. Lotul are o deschidere de 37.62m la soseaua Gheorghe Ionescu

Im





DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECȚIA JUDEȚĂNEANĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.03.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Sisesti, latura de vest a proprietatii are o lungime de 136.57m, cea de pe latura de est de 121.03m, iar cea dinspre lac de 39.30m. Accesul carosabil se realizeaza din soseaua Gheorghe Ionescu Sisesti, pe o strada secundara, propusa prin prezentul PUZ, in interiorul totului, pe latura de vest, cu o latime de 7m, care se leaga de un drum de halaj de asemenea propus prin prezentul PUZ.

Avand in vedere caracterul zonei si modul de evolutie al acesteia, functiunea preponderenta este cea de locuire.

2.2. UTR 1 - ZONA MIXTA

CONFORM
CU ORIGINALUL



UTR 1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise urmatoarele utilizari :

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; - locuințe cu partiu obișnuit;
15. locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Art. 2-Utilizări admise cu condiționări

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

1. funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
2. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
3. pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
4. în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
5. se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a

Cod unic de inregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005



DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03 / 07.09.18
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

clădirilor de locuit din imediata vecinătate

Art. 3-Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
2. construcții provizorii de orice natură;
3. dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
4. depozitare en-gros;
5. stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
6. curățătorii chimice;
7. depozități de materiale refolosibile;
8. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
9. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
10. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
11. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
12. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

CONFORM
CU ORIGINALUL



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

Art. 4-Characteristici ale zonei și ale parcelelor

Cuprind următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Parcela care a generat P.U.Z.-ul are pentru UTR1 (subzona M2) o suprafața de 2 344,00mp, cu un front la soseaua Gheorghe Ionescu Sisesti de 37.62m și este destinată unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective.

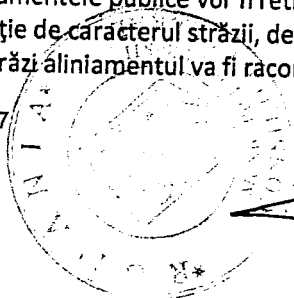
Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform P.U.G., echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea

Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005

7





DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

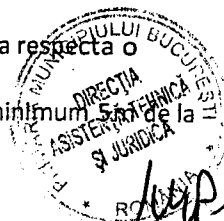
DIRECȚIA DE URBANISM
REGULAMENTI LOCALI DE URBANISM
AVIZ NR. 02/07.09.17
VIZAT SPRE REBCHIMBARE

unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, aliniamentul clădirilor este retras cu minimum 5.00 metri de la limita trotuarului.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform P.U.G., 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 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri.

În cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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 6.00 metri, 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.

Art. 8 - Circulații și accese

Conform P.U.G., parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

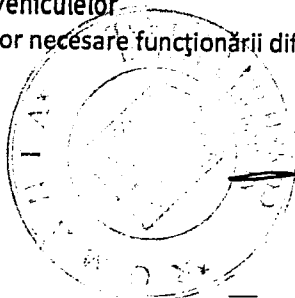
Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, accesul pe parcela care a generat P.U.Z.-ul este asigurat printr-un carosabil de 7.00m și este asigurat accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul

Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.05.17
VIZAT SPRE NESCIMBARE

parcele, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare (într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Art. 10-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Conform P.U.G., înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior)

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

Se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări.

Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, înălțimea maximă în planul fațadei este de 22.40m, raportat la distanța dintre aliniamentele soselei Gheorghe Ionescu Sisesti de 29.00m.

Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art. 12-Condiții de echipare edilitară

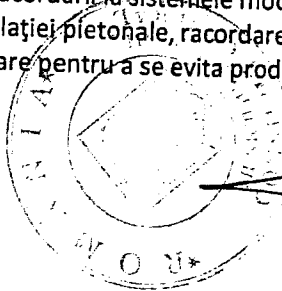
Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECȚIA DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.06.14
VIZAT SPRE RESCHIMBARE

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

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



Art. 13-Spații libere și spații plantate

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.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

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

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

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

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

Art. 14-Împrejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri sociu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform P.U.G., pentru UTR 1 - P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri). Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

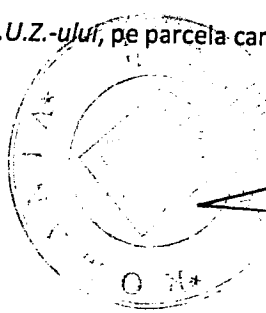
Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, POT-ul maxim este de 50%

Art. 16-Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform P.U.G., pentru UTR 1 - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren - 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.

Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, CUT maxim este de 2.5.

Cod unic de inregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





DESIGN SERVICES SRL

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/02.09.14
VIZAT SPRE REBCHIMBARE

2.3. UTR2 - ZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA

UTR 1 - Cuprinde zona de spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Miori etc.).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

1. drum de halaj
2. amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc și sport
3. alei
4. debarcadere
5. anexe sanitare
6. mici puncte de alimentare publică specifice programului de parc

Art. 2-Utilizări admise cu condiționări

Nu sunt reglementate utilizări admise cu condiționări

Art. 3-Utilizări interzise

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

Art. 4-Caracteristici ale zonei și ale parcelelor

Conform P.U.G., caracteristicile zonei sunt reglementate de studiile de specialitate avizate conform legii.
Parcela care a generat P.U.Z.-ul are pentru UTR2 (subzona V4) o suprafață de 1 204,00mp.

Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform P.U.G., amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta studiile de specialitate avizate conform legii, în cazul de față P.U.Z. Zona Lacurilor Colentinei și va urma regimul siturilor arheologice, respectiv sit arheologic Straulești Pod.

Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

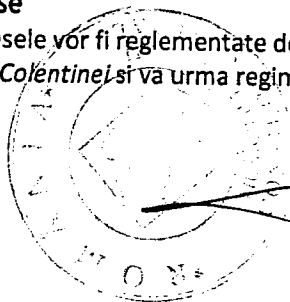
Conform P.U.G., amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta studiile de specialitate avizate conform legii, în cazul de față P.U.Z. Zona Lacurilor Colentinei și va urma regimul siturilor arheologice, respectiv sit arheologic Straulești Pod.

Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.G., amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face respectând studiile de specialitate avizate conform legii în cazul de față P.U.Z. Zona Lacurilor Colentinei și va urma regimul siturilor arheologice, respectiv sit arheologic Straulești Pod..

Art. 8 - Circulații și accese

Conform P.U.G., circulațiile și accesele vor fi reglementate de studiile de specialitate avizate conform legii, în cazul de față P.U.Z. Zona Lacurilor Colentinei și va urma regimul siturilor arheologice, respectiv sit arheologic
Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





DESIGN SERVICES SRL

DIRECȚIA DE URBANISM
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.04.17
VIZAT SPRE ÎNCHINĂBĂ

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

Straulesti Pod.

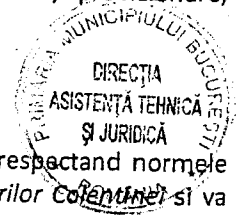
Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

Art. 9-Staționarea autovehiculelor

Conform P.U.G., parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice respectând normele specifice și proiectele de specialitate legal aprobate, în cazul de față P.U.Z. Zona Lacurilor Colentinei și va urma regimul siturilor arheologice, respectiv sit arheologic Straulesti Pod.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Art. 10-Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Conform P.U.G., cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.
Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, se aplica reglementările P.U.Z.-ului Zona Lacurilor Colentinei.

Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor

Conform P.U.G., aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor studiilor de specialitate avizate conform legii.
Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, se aplica reglementările P.U.Z.-ului Zona Lacurilor Colentinei.

Art. 12-Condiții de echipare edilitară

Conform P.U.G., în urma studiilor de specialitate avizate conform legii, se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Art. 13-Spații libere și spații plantate

Conform P.U.G., plantațiile înalte vor fi reglementate de normele 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 înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime

Art. 14-Împrejmuiri

Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

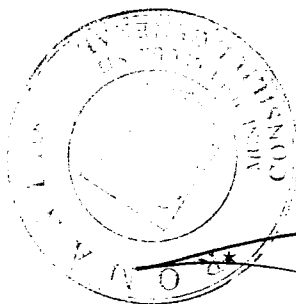
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform P.U.G., pentru UTR 2 - P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, POT-ul maxim este de 15%

Cod unic de înregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005





DESIGN SERVICES SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 03/07.06.17
VIZAT SPRE RECHIMBARE

Adresa: Str. Petre Liciu, nr. 8, sector 4, Bucuresti, Romania
Mobil: 0213317055 / 0744340842, E-mail: adinadinescu@gmail.com

Art. 16-Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform P.U.G., pentru UTR 2 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

Prin Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.-ului, pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, CUT maxim este de 0,2.



SECȚIUNEA IV: DISPOZIȚII FINALE



Art. 1 - Ponderea spațiului verde

În conformitate cu O.U.G. nr. 114 din 22.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, și cu Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, în interiorul parcelelor, indiferent de suprafață, regimul de proprietate, utilizare funcțională și altor caracteristici - se va prevedea spațiu verde plantat cu o suprafață de minimum 30 % din suprafața totală a terenului.

Art. 2 - Condiționări cu privire la posibilitatea de construire

Condiționările cu privire la posibilitatea de construire sunt instituite pentru anumite parcele din aria de studiu și se datorează problemelor apărute din cauza suprapunerilor cadastrale, dezmembrărilor incorecte etc. Autoritățile locale vor constata natura acestor probleme pentru fiecare parcelă în cauză în momentul solicitării unui Certificat de Urbanism și vor decide modalitatea prin care condiționarea de construire va fi stinsă (refacerea cadastrului, reparcelarea în baza unei documentații urbanistice etc.).

Astfel, prezentul regulament propune condiționarea eliberării Certificatului de Urbanism de prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să illustreze respectarea regulilor din prezentul regulament cu privire la forma și dimensiunea parcelelor, accese, modul de cuplare la calcan (dacă este cazul), etc.

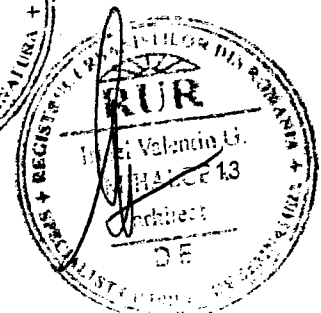
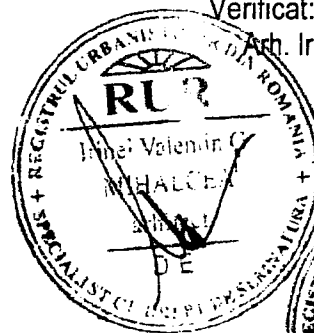
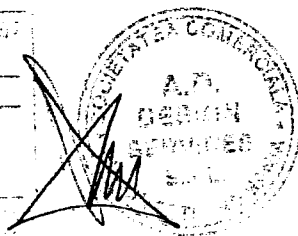
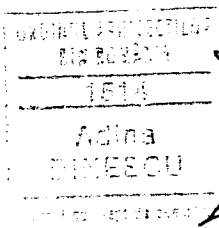
În funcție de situația reală la momentul eliberării Certificatului de Urbanism (suprapunerilor cadastrale sau corectări de cadastru, modul în care au fost dezmembrate sau comasate terenurile etc.), Primăria poate dispune „autorizarea directă” sau poate condiționa eliberarea Autorizației de Construire de realizarea și avizarea unei documentații de urbanism.

În vederea eliberării Autorizației de Construire pentru terenurile situate în interiorul limitei de siguranță a poligonului se va solicita punctul de vedere al Ministerului Administrației și Internelor.

Împrejmuirile terenurilor se vor realiza doar pe aliniamentul propus prin prezentul PUZ.

Întocmit:
Arh. Adina DINESCU

Verificat:
Arh. Irinel Valentin MIHALCEA



Cod unic de inregistrare: 17713327
J40 / 11053 / 22.06.2005

