



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

H.C.G.M.B. 523/2017

Anexa nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de SC SILPA N 2000 SRL, cu sediul în București, Sector 3, strada Constantin Brâncuși Nr.11 - Urb.Alexandra Bogdan (RUR-D,E,F6), în calitate de reprezentant al inițiatorului - SC RĂDĂCINI MOTORS SA, înregistrată cu nr. 1511067 din data de 16.05.2017 - intern DGDU Nr.6163 din 17.05.2017,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL



AVIZ DE URBANISM

NR.8.....1.30.05.2017

PENTRU

**PUZ – BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR.63, LOT 1/1/1,
(STRADA BALTA ALBINEI NR. 11 / prin alocare de nr. poștal propriu)
SECTOR 3, BUCUREȘTI**

Terenul care face obiectul PUZ: Imobil în suprafață totală de 45.751,00mp, proprietate privată persoană juridică / SC RĂDĂCINI MOTORS SRL (conform CU Nr.2713 / 16.11.2016 emis de Primăria Sectorului 3).

INIȚIATOR: SC RĂDĂCINI MOTORS SA

ELABORATOR: SC SILPA N 2000 SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Urb.Alexandra Bogdan (RUR-D,E,F6),

AMPLASAMENT / DELIMITARE / SUPRAFAȚĂ PUZ: Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3. Teritoriul studiat este delimitat conform planului anexă la prezentul aviz astfel: la nord de Drumul Balta Arin, la sud de Bulevardul Theodor Pallady, la est de Drumul Balta Albinei, la vest de drumul propus prin PUZ - Bulevardul Theodor Pallady Nr.57 / „IKEA”, aprobat prin HCGMB Nr.364/15.11.2016.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG – MB, aprobat prin HCGMB Nr.269/2000, cu completările ulterioare și prelungit prin HCGMB 232/ 2012, imobilul care face obiectul PUZ se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință A 2b – subzona unităților industriale și de servicii.

Indicatori Urbanistici caracteristici UTR A 2b:

POT max. = 80% / CUT max. volumetric = 15,00 mc volum construit /mp teren /

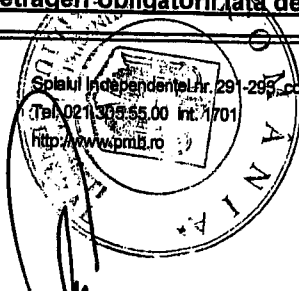
RH max. = P+2E / H max. = 20,00m la cornișă.

Conversia terenului de referință din UTR origine A 2b - arie teritorială de producție / servicii - în zonă rezidențială configurată conform planului de reglementări propus se realizează prin asimilare cu UTR specifice funcțiunii de locuire, cu respectarea indicatorilor specifici acestora.

Regim de construire: continuu / discontinuu

Funcțiune predominantă: locuire individuală / colectivă și funcțiuni complementare

Retrașteri obligatorii față de limitele parcelei: 1/2 din înălțimea admisă, dar nu mai puțin de 3,00m.



Soluții independente Nr. 291-295, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.309.55.00 fax: 1701

http://www.pmb.ro

**AM PRIMIT ORIGINALUL
SI PLANURI ANEXA**

Data 30.05.2017

L.S. Bogdan Alexandra





PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE:

ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUIRE COLECTIVĂ / LOCUIRE INDIVIDUALĂ PE LOT / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (COMERȚ – SERVICII)

REGIM DE CONSTRUIRE: CONTINUU / DISCONTINUU

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: LOCUIRE COLECTIVĂ / SERVICII / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: 5,00m - locuire colectivă - servicii
3,00m - locuire individuală pe lot

CONFORM CU ORIGINALUL

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

- 1. UTR LOCUIRE COLECTIVĂ: POT = 50%
CUT = 2,5 mp ADC/mp teren
RH max = S+P+6E / H max = 23,00mp
- 2. UTR LOCUIRE INDIVIDUALĂ: POT = 50%
CUT = 1,0 mp ADC/mp teren
RH max = P+1E+M / H max = 9,00m la cornisa
- 3. UTR COMERȚ / SERVICII: POT = 50%
CUT = 1,5 mp ADC/mp teren
RH max = S+P+2E / H max = 12,00m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006. Suprafața arterelor majore de circulație propuse pe teritoriul amplasamentului PUZ va fi cedată domeniului public al Municipiului București. Accesul carosabil se va realiza din Strada Balta Arin, conform avizului de circulație Nr.16050 – 07.12.2016, emis de serviciul specializat din cadrul PMB (Direcția transporturi, drumuri și sistematizarea circulației).

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: conform avizului de specialitate – Avizul comisiei de coordonare rețele edilitare / PMB Nr. 1497450 / 31.03.2017.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări anexă, vizat spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr. 2713 / 16.11.2016 emis de Primaria Sectorului 3.

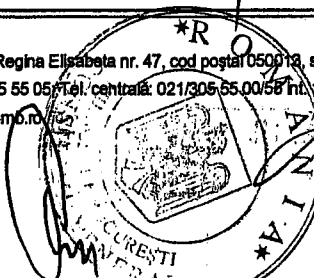
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**



Întocmit:
Expert / arh. Cristina Ciser

4 exemplare/ 25.05.2017

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel.: 021/305 55 05/1 tel. centrală: 021/305 55 00/58 ht. 1058; Fax: 021/305 55 00/55 ht. 1058
http://www.pmb.ro



UTR	Funciune	POT (%) (max)	CUT (max)	RGH(max)	H max (m) la cornisa	spatill plantate %
UTR 1	locuire colectiva	50	2.5	S+P+6E	22.00	30%
UTR 2	comert/servicii	50	1.5	S+P+2E	14.00	30%
UTR 3	locuire unifamiliala					
UTR 3a		50	1	P+1E+M	7.00	30%
UTR 3b		50	1.5	P+2E+M	10.00	30%

P.Z. ANSAMBLU REZIDENTIAL-STR. BALTA



UTR
PUG
A2b

Anexa nr. 3 la
H.C.G.M.B 523/2017

P.U.Z. STR. BALTA ALBINA NR 11, SECT 3, BUCURESTI -



VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Signature]
CONFORM CU ORIGINALUL

TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de 45751.00 MP delimitat in PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE care face parte integranta din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa tr. Balta Albina nr 11, sect 3, Bucuresti, si este situat in zona de est a orasului cu acces direct din str. Balta Albinei si str. Balta Arin si are urmatoarele vecinatati:

- N: alee de acces nr. Cad 211436 - dr. Balta Arin
- V: str Balta Albinei
- S: imobilul de la nr 63, lot 1/1/2 din b-dul T. Pallady
- E: lot proprietate privata P.U.Z B-dul T. Pallady nr 57

Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in partea de est a Bucurestiului, in apropierea limitei administrative a orasului. Din punct de vedere functional, zona studiata prezinta un caracter industrial, fiind situata in cadrul platformei industriale Policolor. Pozitionarea in apropierea autostrazii A2 (Autostrada Soarelui) si arterei a B-dul T. Pallady cresc interesul investitorilor pentru aceasta zona, fapt sustinut prin proiectele dezvoltate in vecinatate, proiecte ce transforma caracterul industrial intr-unul comercial si de servicii, ce vor trebui sustinute de zone rezidentiale.

CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Din punct de vedere funcțional, conform PUG Municipiul București, arealul studiat se incadreaza in:

- A2b : subzona unităților industriale și de servicii;
- P.O.T. maxim:80%
- C.U.T. volumetric maxim:15 mp. ADC/mp teren
- Hmaxim:20.00 m



[Signature]

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

[Signature]

Arterele de circulație din zona sunt reglementate prin P.U.G. municipiul București – aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000, cu valabilitate prelungită

- P.U.Z - B-dul Pallady nr 63 aprobat cu HCGMB 45/27.02.2014
- P.U.Z. Ghetu Anghel-Gura Calmatui-V. Brauner
- P.U.Z B-dul T. Pallady nr 57 si nr 63, Dr.Balta Arin nr 32-36 si nr 38-40



DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartizarea unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de referință în cadrul Planului Urbanistic Zonal au fost definite următoarele Unitati Teritoriale de Referinta:

în teritoriu
CONFORM CU ORIGINALUL

- UTR 1: subzona locuinte colective inalte S+P+6E
- UTR 2: subzona servicii si comert S+P+2E
- UTR 3a: subzona locuinte unifamiliale S+P+1E+M
- UTR 3b: subzona locuinte unifamiliale S+P+1E+M
- UTR 4: subzona spatii plantate amenajate

PRESCRIPTII SPECIALE LA NIVELUL ZONEI

GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

Subzona mixta locuinte unifamiliale si colective cu functiunei conexe locuirii, servicii si comert la parter. Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona de est a Bucurestiului in cadrul unei zone aflata in proces de conversie functionala

UTR 1: SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE S+P+6E – S+P+8E

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

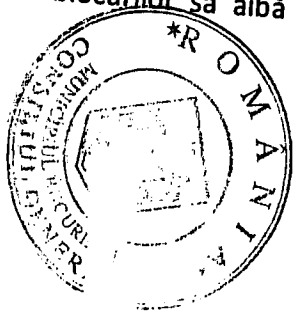
ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.

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

ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări.

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

2



- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

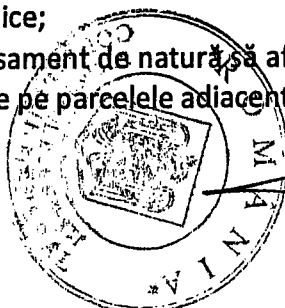


CONFORM CU ORIGINALUL

lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;



CONFORM CU ORIGINALUL

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

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform planului de reglementari
- Pentru a fi construibilă parcela își va păstra forma și dimensiunile rezultate în urma eventualelor modificări de aliniament rezultate din extinderea circulațiilor.

ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 5.00 m față de circulațiile publice.
- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m față de circulațiile de incintă.

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

- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

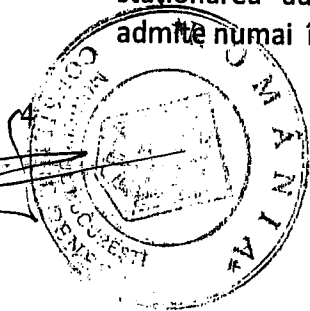
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 m; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - Circulații și accese.

- Accesul carosabil și pietonal se va face din str. Balta Albinei, Str Balta Arin și circulația de incintă.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice; conform HCGMB 66/2006



- parcare se va realiza conform HCGMB 66/2006

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- Înălțimea minimă admisibilă în planul fațadei este de 5.00 m (P)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de 22.00 m (P+6E)



ARTICOLUL 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 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.

- Construcțiile propuse 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 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

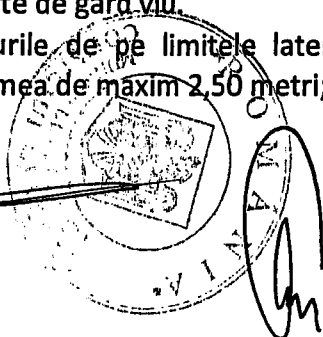
ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- Minim 30 % din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde.
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi înierbate și plantate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;

5



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI



ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim 50%

ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren

CONFORM CU ORIGINALUL

UTR 2: SUBZONA MIXTA COMERT SI SERVICII S+P+2E

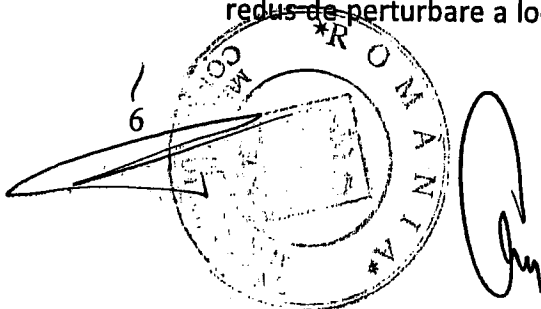
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel urban și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- 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

ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări.

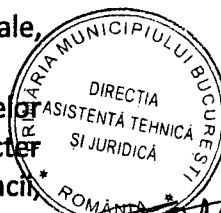
- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8



și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectând condițiile apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;



CONFORM CU ORIGINALUL

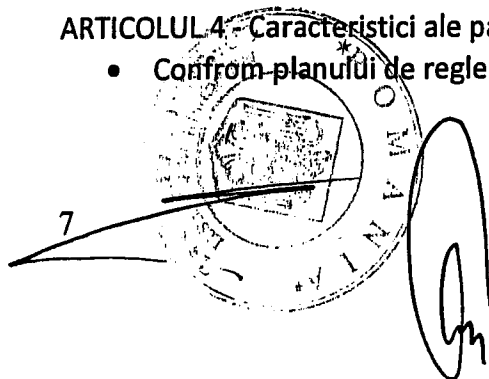
ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

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

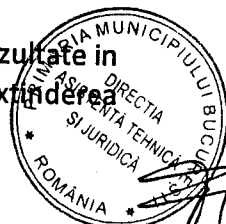
ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform planului de reglementari



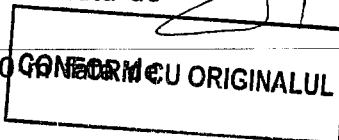
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ... 8/30.05.2017 ...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Pentru a fi construibilă parcela își va păstra forma și dimensiunile rezultate în urma eventualelor modificări de aliniament rezultate din extinderea circulațiilor.



ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 5.00 m față de circulațiile publice.
- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 5.00 m față de circulațiile de incintă.



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

- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 5.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

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

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 m; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - Circulații și accese.

- Accesul carosabil și pietonal se va face din str. Balta Albă și circulația de incintă.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor.

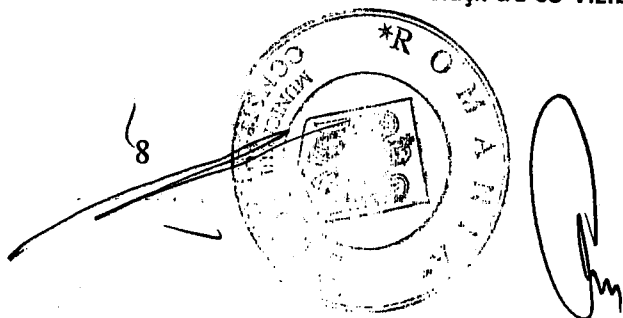
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; conform HCGMB 66/2006
- parcare se va realiza conform HCGMB 66/2006.

ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- Înălțimea minimă admisibilă în planul fațadei este de 5.00 m (P)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de 14.00 m (P+2E)

ARTICOLUL 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 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" "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.

- Constructia propusa va fi racordata 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 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 (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- Minim 30 % din suprafata terenului va fi amenajata ca spatiu verde.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;

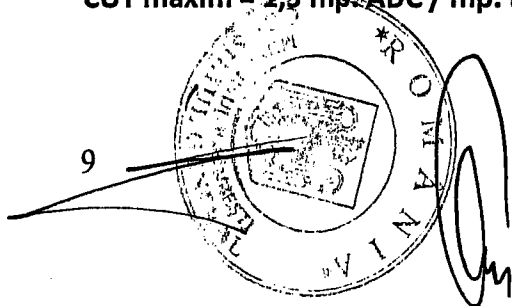
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim 50%

ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren



**DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

13

110

UTR 3a UTR 3b: SUBZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+1E+M

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri în regiunea de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.



CONFORM CU ORIGINALUL

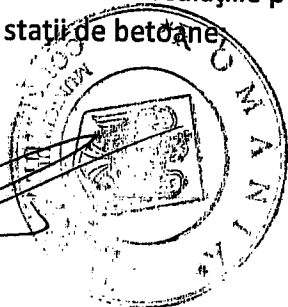
ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane

10



- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;



CONFORM CU ORIGINALUL

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

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibilă parcela va avea o suprafață minim de 128 mp
- Front minim de 8.00 m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Se permite comasarea parcelelor

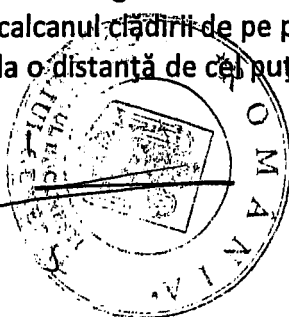
ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m față de circulațiile publice.
- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m față de circulațiile de incintă.

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

- Amplasarea construcțiilor propuse se va face retras la minim 5.00 m limitele posterioare ale parcelelor
- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin 3.0 metri;
- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință,
- având regim de construire discontinuu clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe

11



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

14

16

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

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **3.0 metri**;

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării, dar nu mai puțin de 4.00 m



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 8 - Circulații și accese.

- Accesul carosabil și pietonal se va face din str. Balta Albinei, Str Balta Arin, str. Propusa vest și circulația de incintă.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice; conform HCGMB 66/2006
- parcare se va realiza conform HCGMB 66/2006.

ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

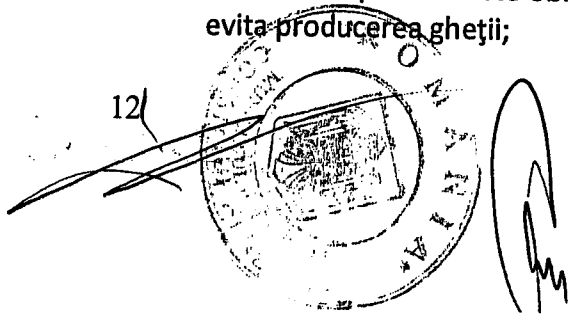
- Înălțimea minimă admisibilă la cornișă este de 5.00 m (P)
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 10.00 m (P+1E)

ARTICOLUL 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 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 "elegantă";
- 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.

- Construcția propusă va fi racordată 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 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- Minim 30 % din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;

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

ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. UTR 3a maxim 50%

P.O.T. UTR 3b maxim 50%

ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim UTR 3a = 1 mp. ADC / mp. teren

CUT maxim UTR 3b = 1,3 mp. ADC / mp. teren

* în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

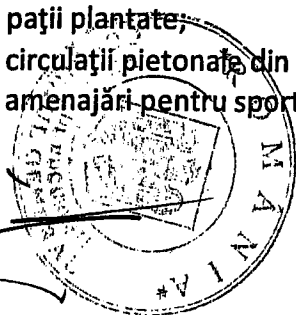
UTR 4: SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.

- pații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

13



[Handwritten signature]

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

15

10

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole, biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite teme), adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.



ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite teme), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 20% din suprafața totală

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise.

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

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

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform planului de reglementari, ce face parte integrantă a acestui regulament

ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m fata de circulațiile publice.
- Alinierea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m fata de circulațiile de incinta.

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

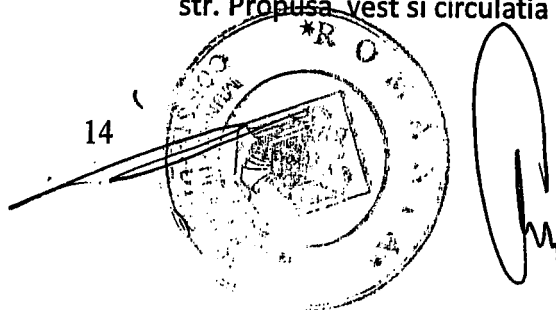
- Amplasarea construcțiilor propuse se va face retras la minim 5.00 m limitele posterioare ale parcelelor
- Amplasarea construcțiilor propuse se va face retras la minim 3.00 m limitele laterale parcelelor

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării, dar nu mai puțin de 4.00 m

ARTICOLUL 8 - Circulații și accese.

- Accesul carosabil și pietonal se va face din str. Balta Albinei, Str Balta Arin, str. Propusa vest și circulația de incinta.



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

ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice; conform HCGMB 66/2006
- parcarea se va realiza conform HCGMB 66/2006.



ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de 5.00 m (P)

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

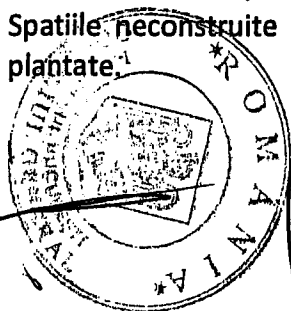
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din 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.

- Construcțiile propuse 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 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 zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- Minim 70 % din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde.
- Spațiile reconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/30.05.2017
VIZAT SPRE NESCIMBARE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

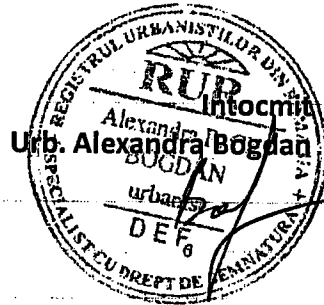
CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim 20%

ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0.4 mp. ADC / mp. teren



16

