



H.C.G.M.B nr. 70/2018
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de MINA-M-COM SRL cu sediul în Municipiul București, Sector 3, Cod poștal 030016, Bd. Regina Elisabeta nr. 7, telefon/ fax 021 310 4850; 021 310 4851, ca reprezentant al OASIS GREEN ENERGY 2 SRL, înregistrată la nr. 1566382 din 12.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

CONFORM CU ORIGINALUL

NR. 27108.11.2017

PENTRU

PUZ - SOS. BUCUREȘTI - TARGOVISTE nr. 50 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: Sos. București - Târgoviște nr. 50 - Sector 1, în suprafață de 39.063 mp, proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 410/ 37/ B/ 1095 din 30.03.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INITIATOR: OASIS GREEN ENERGY 2 SRL

PROIECTANT: MINA-M-COM SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: Arh. Valer CRISAN (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins parțial în subzona funcțională CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și parțial în V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Indicatorii urbanistici reglementați: CB1: POT max. recomandat 50%; CUT max. 2,4 mp. ADC/ mp. teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și 2,2 mp. ADC/ mp. teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri; H max. 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.

V5: POT max. - fără obiect; CUT max. conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii; H max. - P+2.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE ȘI SERVICII

POTmax. 50%; CUTmax. 2,2 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 15 m. RmaxH: P+1E.

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

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.

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

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

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

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

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

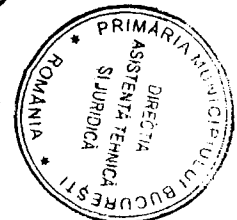
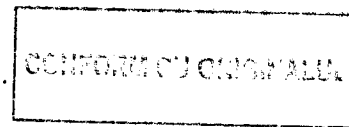
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 410/ 37/ B/ 11095 din 30.03.2017 emis de Primăria Sectorului 1.

**p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**



Expert,
urb. Liliana Ionici

Șef serviciu,
Expert, ing. Victor Manea

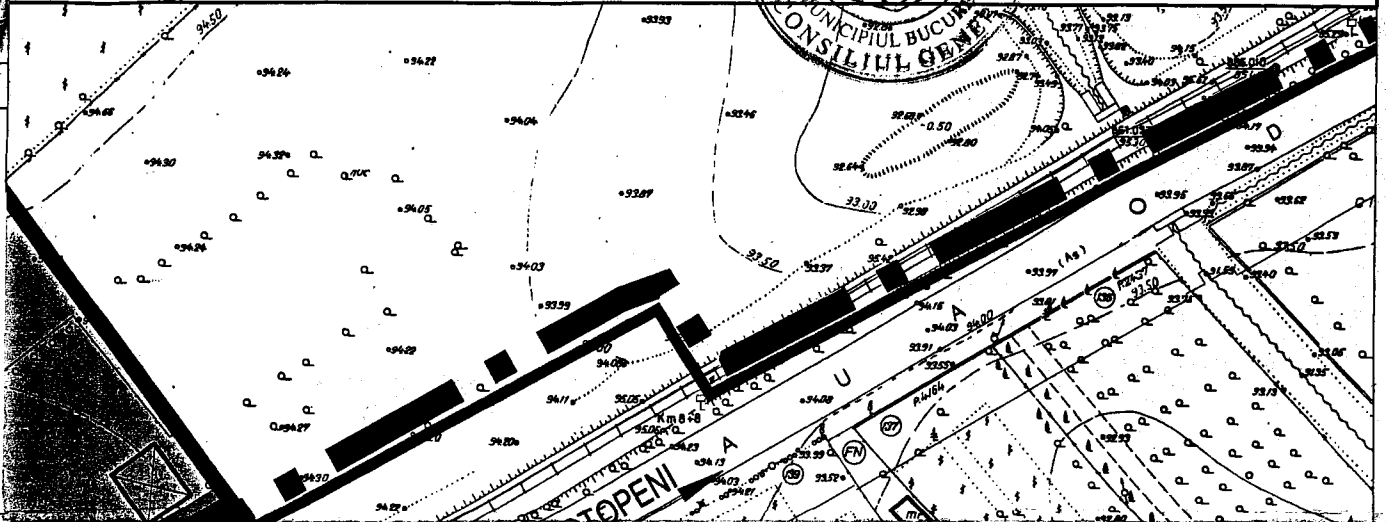


4ex./ 06.11.2017

ALE SI SERVICII GOVISTE NR. 50



2.1

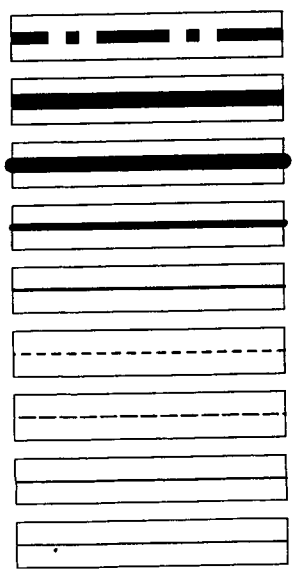


insule verzi in interior parcarii	175.70	0,01
parcari cu dale inierbate	913.00	2,30
locuri de parcare	6015.60	15,15
Echipare Edilitara	106.85	0.27
TOTAL	39699	100

*suprafata teraselor inierbate nu este adunata la totalul bilantului

CONFORM CU ORIGINALUL

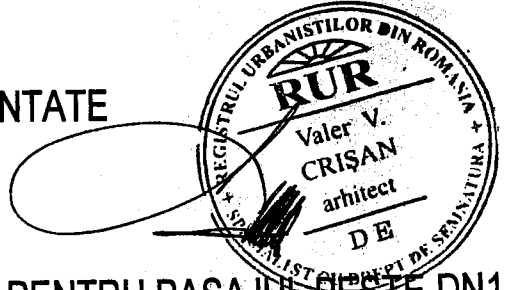
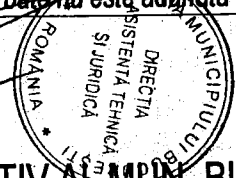
LIMITE



- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUN. BUCURESTI
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL MUN. BUCURESTI
- LIMITA ARIEI DE STUDIU
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONA U.T.R.
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA DE EXPROPIERE PENTRU PASAJUL PESTE DN1A
- LIMITA LOTURI PROPUSE PRIN DEZMEMBRARE
- RETRAGEREA MINIMIA DE LA ALINIAMENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA conform PUG Municipiul București

M3 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau



NR. 70/2018

SC MINA-M-COM SRL

adresa: Bulevardul Regina Elisabeta nr.7 Sector 3 | Bucuresti | 030016 | Romania
tel: 021 310 48 50 fax: 021 310 48 51 R.C.: J40 / 20209 / 1992
mobil: 0773 74 08 38 C.F.: 3019261
email: office@arhitecturaurbanism.ro cont: RO44BRDE441SV82453614410 BRD Filiana Brâncuși

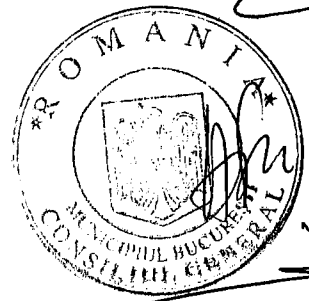
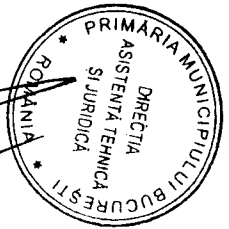


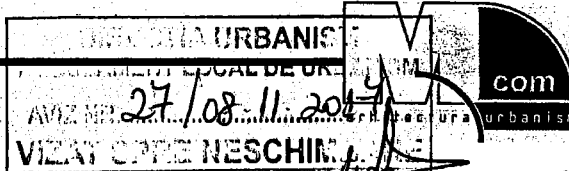
www.arhitecturaurbanism.ro

DIRECȚIA URBAŢISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/03.11.2017
VIZAT DE COMITETUL DE ÎNCĂLZIRE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL –
ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ŞI SERVICII

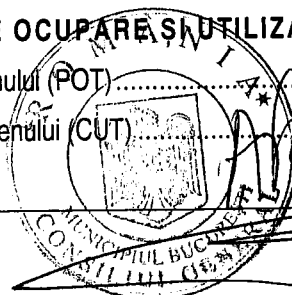
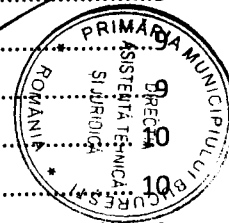
CONFORM CU ORIGINALUL





Titlul I – Dispoziții generale	3
Articolul 1. Rôful Regulamentului local de urbanism aferent PUZ	3
Articolul 2. Cadrul legal al elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ	3
Articolul 3. Domeniu de aplicare	3
Articolul 4. Corelări cu alte documentații	4
Articolul 5. Condiții de aplicare	4
Titlul II - Reglementări la nivelul Unităților Teritoriale de Referință	4
UTR M3_1 - UTR cu caracter mixt cu activități comerciale preponderente	4
CARACTERIZARE	4
Articolul 1. Descriere	4
Articolul 2. Funcțiuni dominante	5
Articolul 3. Funcțiuni complementare	5
CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	5
Articolul 4. utilizări permise:	5
Articolul 5. Utilizări admise cu condiționări	5
Articolul 6. Utilizări interzise	6
Articolul 7. Interdicții permanente, servituți de utilitate publică	6
CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONȘTRUCȚIILOR	6
Articolul 8. Orientarea față de punctele cardinale	6
Articolul 9. Amplasarea față de drumurile publice	7
Articolul 10. Amplasarea față de aliniament	7
Articolul 11. Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare	7
Articolul 12. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	7
Articolul 13. Accese carosabile	8
Articolul 14. Accese pietonale	8
Articolul 15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente	8
Articolul 16. Parcelarea	9
Articolul 17. Înălțimea construcțiilor	9
Articolul 18. Aspectul exterior al construcțiilor	9
Articolul 19. Parcaje	9
Articolul 20. Spații plantate	9
Articolul 21. Împrejmuiri	9
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	10
Articolul 22. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	10
Articolul 23. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	10

CONDOMINIUL QUADRANTUL



Titlul I – Dispoziții generale

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/08.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- (1) **Regulamentul Local de Urbanism¹** aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Ansamblul de clădiri comerciale și de servicii din șos. București-Târgoviște nr.50, reprezintă o piesă de bază în aplicarea **Planului Urbanistic Zonal pentru ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI SERVICII, ȘOSEAUA BUCUREȘTI-TÂRGOVIȘTE NR. 50²** situat pe teritoriul sectorului 1 din municipiul București.
- (2) RLU cuprinde și detaliază reglementările PUZ referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor sau de intervenție asupra construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor existente.
- (3) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a PUZ.
- (4) RLU constituie **act de autoritate al administrației publice locale**; odată aprobat împreună cu PUZ, prevederile RLU sunt **opozabile în justiție**.

Articolul 2. CADRUL LEGAL AL ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

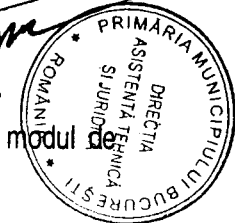
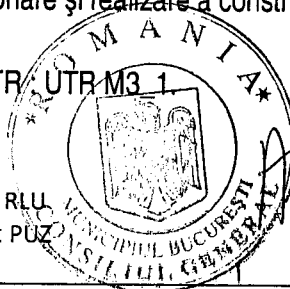
- (1) Principala normă care fundamentează elaborarea PUZ este Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000
- (2) Alte reglementări de bază pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sunt Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările ulterioare, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a PUZ.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor.
- (3) Suprafața reglementată este de 39963 mp.
- (4) Suprafața reglementată formează un singur UTR: UTR M3 1

¹ Denumit pe mai departe în cadrul prezentului regulament RLU

² Denumit pe mai departe în cadrul prezentului Regulament PUZ



Articolul 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VIZ NR. 27/08.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia, în măsura posibilului, prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin HCGMB nr.269/2000 (cu valabilitatea prelungită conf. HCGMB nr.232/2012).
- (2) Totodată, prezentul regulament a fost elaborat văzând și reglementările din PUZ aprobat cu HCGMB nr.21/2014 (actualmente suspendat).
- (3) Planul urbanistic zonal preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

Articolul 5. CONDIȚII DE APLICARE

- (1) Prin prezenta documentație nu sunt introduse terenuri în intravilan.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (3) Prezentul regulament este un regulament local având un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea direct.

Titlul II - Reglementări la nivelul Unităților Teritoriale de Referință

UTR M3 1 - UTR cu caracter mixt cu activități comerciale preponderente

CARACTERIZARE

Articolul 1. DESCRIERE

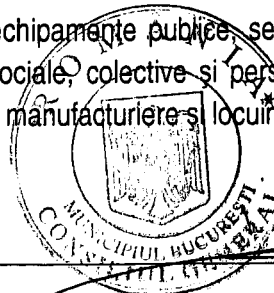
Descriere generală

- (1) Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Zona mixtă prelungeste zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.
- (2) Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Elemente naturale

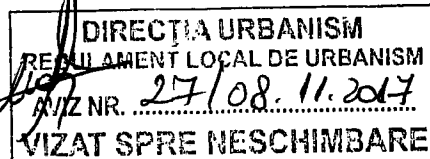
- (3) - Zona nu are elemente naturale valoroase

CONȚINUT CU CIRCULAȚIE



(4) Căi de comunicație cu rol major în UTR:

- a. Șos. București-Târgoviște
- b. Șoseaua de Centură a Municipiului București



Articolul 2. FUNCȚIUNI DOMINANTE

- Funcțiuni de interes public cu rază de servire municipală sau zonală

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Locuire
- Spații verzi
- Echipare tehnico-edilitară

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI PERMISE:

1) Servicii comerciale:

a) Comerț cu suprafață mare și/ sau rază mare de servire:

- i) Hipermagazin sau mari magazine
- ii) Comerț specializat (tip showroom)
- iii) Mall
- iv) Galerie comercială de tip "strip mall" cu acces direct din exterior pentru clienți, respectiv aprovizionare și benzinărie

b) Comerț en detail (care nu include comerțul cu rază mare de servire de la lit.a) – de regulă în complexe multifuncționale:

- i) comerț alimentar în structuri cu suprafață mică și medie de vânzare,
- ii) comerț nealimentar în structuri cu suprafață mică și medie de vânzare,
- iii) magazin general sau supermarket,

c) Servicii profesionale

d) Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc

2) Spații verzi:

- a) spații verzi de protecție (plantații de aliniament, fâșii plantate, scuaruru de șirculație ș.a.)
- b) alte spații verzi

3) Parcaje la sol, în subsol și multietajate

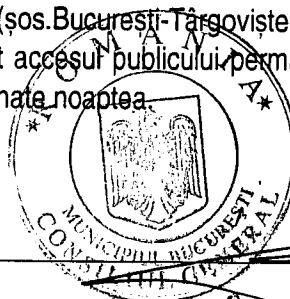
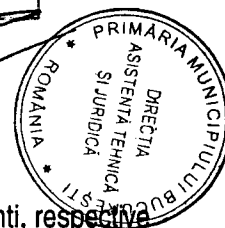
4) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite

5) Sisteme publicitare admise potrivit regulamentului local de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcțiile orientate spre străzile principale (șos. București-Târgoviște și șos. de Centură vor avea la parter obligatoriu funcțiuni care permit accesul publicului permanent sau potrivit unui program de funcționare și pot avea vitrine iluminate noaptea

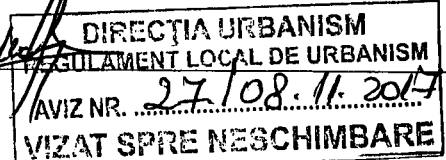
CONFORM CU ORDINUL



- (2) Prin excepție de la alin.(1) se pot admite activități la care accesul publicului nu este permis dacă nu reprezintă mai mult de 30% din lungimea străzii și nu formează tronsoane cu lungime mai mare de 40 m.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic
- (2) Orice utilizări ce produc dezagremente (produc noxe peste nivelul admis pe parcelele legal construite din vecinătate) sau sunt de natură să deprecieze zona: depozitare sau producție în aer liber, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- (3) Locuințe, unități de învățământ, unități sanitare și alte utilizări cu cerințe specifice de protecție față de arterele cu trafic intens.
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.



Articolul 7. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

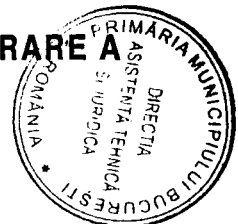
- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.Z.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente, potrivit reglementărilor prezentului PUZ, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind accese, drumurile și infrastructura edilitară de interes public și pentru parcela reglementată.

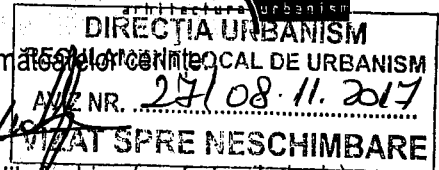
CAPITOLUL II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 8. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nordică a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.





- (3) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (contort psihologic)
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice sau programe de arhitectură (majoritatea construcțiilor)

Articolul 9. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.
- Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul Amplasarea față de aliniament, fără a depăși aliniamentul reglementat.
- Execuția de lucrări în zona străzilor se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- Construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 30,00m față de marginea părții carosabile a drumului naționala Centura Bucureștiului

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

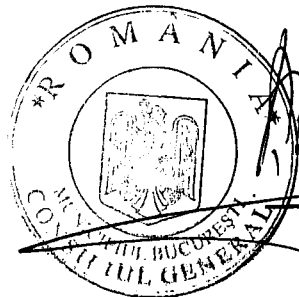
- Aliniamentul reglementat este cel rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale șoselei de centura și ale Șoselei București-Târgoviște în conformitate cu planșa 2.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:1 000.
- Retragerea minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de 5,0 m cu condiția ca retragerea construcțiilor față de axul străzilor să nu fie mai mică decât înălțimea la cornișă/ streășină a construcțiilor

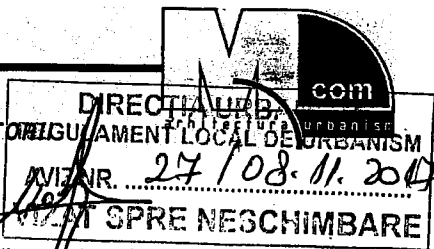
Articolul 11. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PRINCIPALE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE POSTERIOARE

- Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat.
- Distanța minimă între construcțiile principale de pe parcelele adiacente va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte.
- Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară va fi de minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de 5,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri poate fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/ streășină a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.





Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (2) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a. alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b. platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
 - c. infrastructura necesară parcării bicicletelor.
- (3) Asigurarea acceselor în incintă se vor realiza cu respectarea obligatorie a prospectelor reglementate prin prezentul P.U.Z, respectiv:

pentru **Șoseaua Bucuresti-Târgoviste:**

 - un acces pentru aprovizionare cu profil de 8.50 din care un carosabil de 8,50m și spațiu verde spre proprietatea din partea dreaptă;
 - un acces cu profil de 9.50m pentru clienți din care un carosabil de 8,00m și trotuar de 1.50m în partea dreaptă;
 - un acces pietonal de 2m;

pentru **Șoseaua Bucuresti-Târgoviste:**

 - un acces pentru clienți și aprovizionare cu un profil de 9 m din care un carosabil de 7 m și trotuar de 2 m pe partea dreaptă;

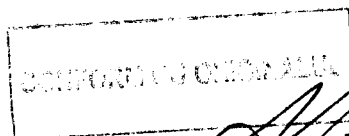
Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

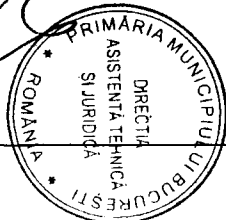
c) **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (2) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare în zonele în care există rețele publice decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat spațiile verzi, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie, panouri solare pentru încălzirea apei etc)
- (3) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție.
- (4) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR
Articolul 16. PARCELAREA

- (1) Parcelarea se execută în baza prezentului PUZ, aprobat în condițiile legii, în limita parcelarului propus spre dezmembrare ca în PLANSA 2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
- (2) Ulterior aprobării prezentului PUZ, incinta studiată se va putea reparacla în funcție de modul de realizare a obiectivelor, dat fiind faptul ca acestea vor putea fi executate în etape, de mai mulți dezvoltatori, conform planurilor proprii de investitie. Indicii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime, nr. locuri de parcare, procent spații verzi) se vor calcula în raport cu întregul teren reglementat, și nu individual pe fiecare parcea în parte. Infrastructura edilitara se va putea executa în etape, dar va deservi întreg ansamblul, prin instituirea unor drepturi reciproce de servitute și utilizare.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

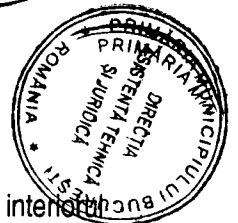
- (1) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 15,0 m
- (2) Prin excepție de la alin.(1), se admit elemente de semnal tip totem cu înălțimea maximă de 25,0 m

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa 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.
- (2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (3) Pentru zonele comerciale este permisă utilizarea culorilor intense (*nu stridente*) pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate și armonizării cu zona adiacentă, potrivit alin.(1).
- (4) Orice intervenții locale asupra anvelopei construcțiilor, inclusiv asupra vitrinelor, se vor face ținând cont de fațada în ansamblu.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI
Articolul 19. PARCAJE

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Pentru numărul minim de locuri de parcare necesar să se asigure se vor aplica prevederile din anexa la HCGMB nr.66/2006.



Articolul 20. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (2) Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața incintei, din care:
 - a. 23 % amenajate la sol
 - b. 0,35 % insule verzi în interiorul parcarilor
 - c. 6,65 % terase verzi pe învelitoarea clădirilor
 - d. Minim 20% din suprafața va fi în legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre
 - e. Diferența până la suprafața minimă normată potrivit alin.(2) se va asigura prin dale înierbate și pe terase înierbate.
- (3) Parcajele la sol se recomandă a fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Articolul 21. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente (traforate) cu soclu opac.
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirii spre spațiul public nu va depăși 2,0 m, din care soclul nu va depăși înălțimea de 0,6 m.
- (3) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente cu condiția respectării prevederilor alin.(2).
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (5) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (6) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (7) Pentru servicii cu acces public se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase, decorative.
- (8) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare vor fi de regulă opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

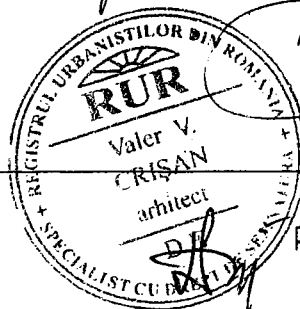
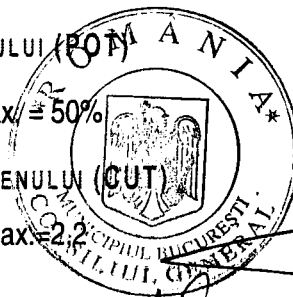
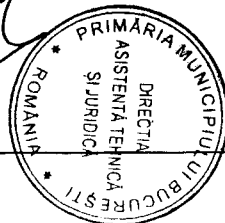
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 50%

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = 2,2

PROIECT DE CONȘTIINȚĂ



Întocmit,
Arh. Valer Crisan