



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Avea ul. 1 de HCSMB
nr. 160/2018

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. reprezentantă a DIRECȚIEI GENERALE DE POLIȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Calea Victoriei nr. 19, sectorul 3, telefon 021/3136161, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresa nr. 1586632/22.12.2017, 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. 36..... din 28.04.2017

PENTRU

„PUZ – ȘOSEAUA VITAN BÂRZEȘTI NR. 22,
SECTORUL 4, BUCUREȘTI”
“AREST CENTRAL SUPRATERAN”

Generat de imobilul : situat în București, Șoseaua Vitan Bârzești nr. 22, Sectorul 4, București, în suprafață de 32659,98 mp (teren domeniu public al statului, aflat în folosință conform Protocolului privind transmiterea din administrarea Direcției Generale Logistice, în administrarea Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, conform Certificatului de urbanism nr. 223/4181/16.03.2015 emis de Primăria Sectorului 4, București).

Inițiator : DIRECȚIA GENERALĂ DE POLIȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Proiectant: S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: MĂDĂLINA MOȚCANU-DUMITRESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, delimitată astfel: la Sud – Unitate Militară; la Nord – zonă rezidențială; la Vest – Instituție publică; la Est – Șoseaua Vitan Bârzești.

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

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. nr. 223/4181/16.03.2015 emis de Primăria Sectorului 4, București, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare) în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

POT_{max} =30%; CUT_{max} = 1,0mpADC/mpteren;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 4/11.01.2017.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :
U.T.R. S1 - subzona cu destinație specială
Funcțiuni : AREST CENTRAL SUPRATERAN.
Indicatori urbanistici obligatorii:
POT = max.38%;
CUT = max.1,8 mpADC/mpteren;
Rh = 2SP+3E – Hmax – 16,00m.

CONFORM CU ORIGINALUL

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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipe 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 construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OȘTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/28.12.2017



Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



raumplan design

J40 / 15405 / 2008 CUI: RO 24446613
Bucuresti, Sector 3, Str. Iracian Popovici, Nr 128
ADRESĂ DE CORESPONDENȚĂ
Mun. Sibiu, Strada Oiluz, nr.12, bloc 12, sc.1, et 2,
Tel : 0744612245 0740155225

raumplandesignoffice@gmail.com www.raumplandesign.webs.com

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aresta ul. 3 la
HCGMB ul. 160/2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

AREST CENTRAL SUPRATERAN LA NIVELUL DIRECȚIEI GENERALE
DE POLIȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ÎN BUCUREȘTI, ȘOS.
VITAN BÂRZEȘTI, NR. 22, SECTOR 4

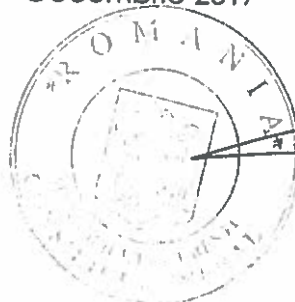
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

P.U.Z.
2017

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

Decembrie 2017



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

CONFORM CU ORIGINALUL

GLOSAR DE TERMENI

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

Conform prezentului PUZ, zonele functionale cu caracter obligatoriu sunt:

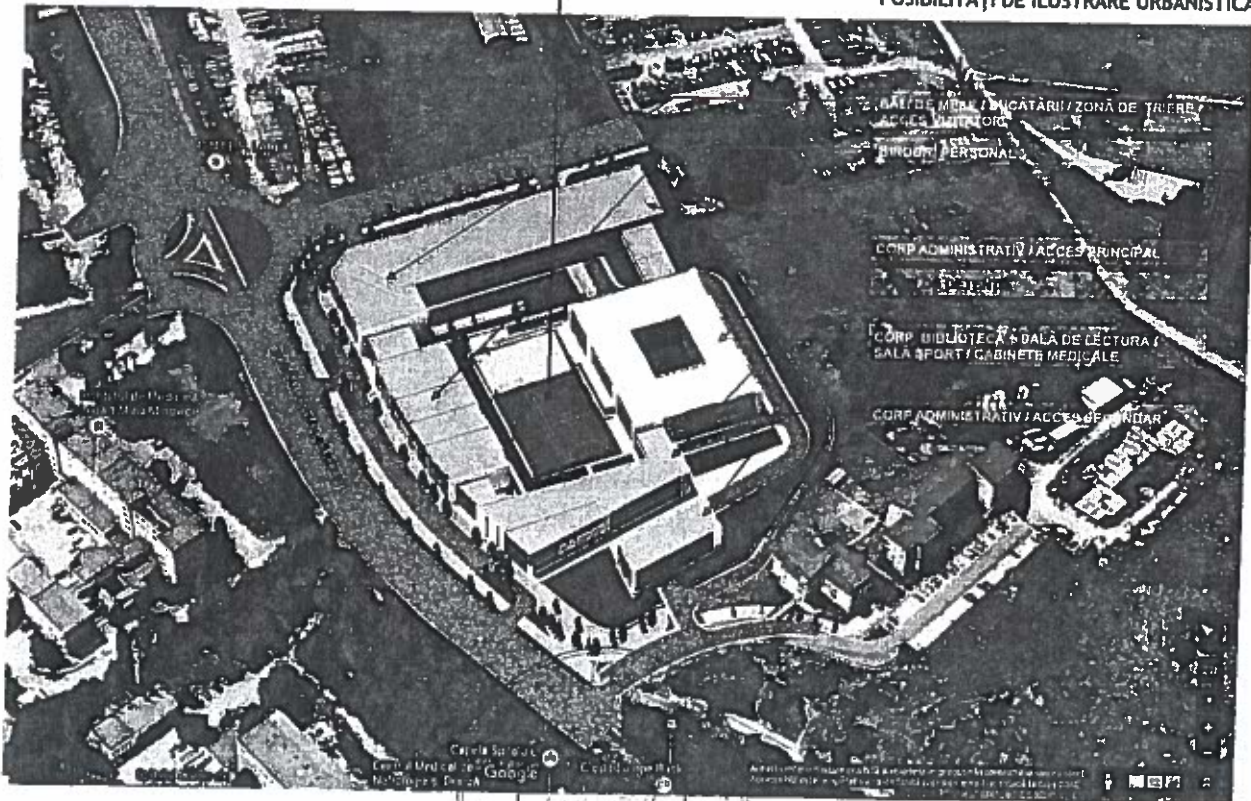
- S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- S1 - SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

În vecinătatea amplasamentului Arest Central la nivelul DGPMB se instituie o zonificare funcțională în corelare cu prevederile PUG-MB și ale documentațiilor PUZ aprobate anterior, după cum urmează:

- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
- G1 - subzona constructiilor și amenajarilor pentru gospodarie comunală
- L3a - subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

Definitivarea soluțiilor de dotare cu utilități a zonei studiate în PUZ se va face la faza PT+DDE.

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 POSIBILITĂȚI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Nr.crt.	Denumire corp de clădire	Suprafață construită propusă (mp.)	Suprafață desfășurată propusă (mp.)	H.max.
1	CORP A1 – Corp Administrativ 1 (spații administrative) <u>acces principal securizat</u>	3682,04 mp.	14728,16 mp.	P+3 (16m.)
2	CORP A1 – Corp Administrativ 2 (spații administrative) <u>acces secundar securizat</u>	607,60 mp.	2430,40 mp.	P+3
3	CORP B – Corp activități conexe	1655,94 mp.	6623,76 mp.	P+3
4	CORP C – Corp birouri personal	1924,94 mp.	7699,76 mp.	P+3
5	CORP D - Spații de detenție	2751,11 mp.	11004,44 mp.	P+3
6	Corpuri de legătură - culoare de trecere securizate și spații birouri	928,99 mp.	2786,97 mp.	P+2
	TOTAL	11550,62 mp.	45273,49 mp.	2S+P+3E

CONFORM CU ORIGINALUL



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN
 Arest Central Suprateran la nivelul DGPMB
UTR S1

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

În zona cu destinație specială cu caracter urban studiată se dorește realizarea unei construcții sau ansamblu de corpuri de clădire ce vor avea destinația de centru de detenție, denumit Arest Central Suprateran la nivelul D.G.P.M.B.. Terenul este încadrat în această zonă funcțională deoarece obiectivul menționat anterior face parte din obiectivele destinate apărării țării, ordinii publice și siguranței naționale.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, s-a elaborat prezentul PUZ care trebuie să respecte următoarele condiții:

1. delimitarea unui teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. S-a considerat ca teritoriu minim de reglementat, teritoriul adiacent căilor majore de circulație care deservește pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă în zona studiată limitarea teritoriului PUZ la parcela care a generat PUZ;
2. s-au inclus servituțile stabilite prin PUG precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate a reieșit din intervenția ce a generat PUZ;
3. Intervențiile importante propuse în afara incintei Arest Central se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban;
4. s-au inclus reglementările PUG și ale altor documentații PUZ pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ Arest Central la nivelul DGPMB.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

*** utilizări permise conform PUG-MB**

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

**** utilizări permise conform PUZ - ACSDGPMB**

- arest central cu spații de detenție (arest preventiv), birouri, activități conexe;
-

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în

București, Șos. Vitan Bărzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Activități cu caracter special și funcțiunile complementare ale acestora:

- locuire de serviciu
- comert, servicii
- accese pietonale și carosabile, parcaj
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

În perimetrul delimitat de UTR S1 sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local, pentru Parcul Natural Văcărești.

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

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

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Forma și dimensiunile parcelelor vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

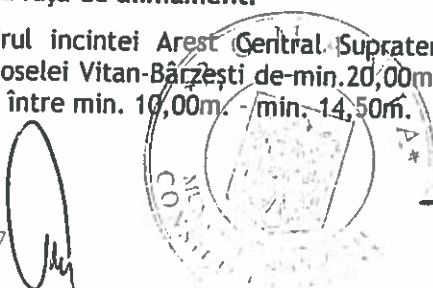
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism Art. 23: Amplasarea față de aliniament.

Construcțiile din cadrul incintei Arest Central Suprateran la nivelul D.G.P.M.B vor respecta o retragere de la aliniamentul șoselei Vitan-Bărzești de min. 20,00m., iar față de celelalte circulații prevăzute în zona vor respecta o aliniere între min. 10,00m. - min. 14,50m.



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare va respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism Art. 24: Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Noului Cod Civil, dar nu mai puțin de 0,60cm.;
 - b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- A. **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile: amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației.
 - B. **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții: clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 8,00m. și maxim 10,00m. față de limita de proprietate, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
 - C. **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente** aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ. UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

CONFORM CU ORIGINALUL

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Pentru zona cu destinație specială se va asigura obligatoriu accese auto și parcuri conform reglementărilor RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 - republicata, SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, Art. 33: Parcaje.

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejurite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând institutiei respective, fara a afecta domeniul public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate astfel:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona, propusă prin PUG;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Inălțimea maximă a clădirilor = 2S+P+3E (Hmax. = 16,00m.).

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
 UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
 UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata în împrejurimi sau în cladiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public. In zona de întreținere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN
 UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Spațiile plantate cu rol decorativ și de protecție, sunt reglementate conform RGU¹ și RLU-PUG.

Suprafata spatiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie și înalta). Suprafetele a vând o acoperire de orice tip sunt cuprinse

¹ Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate a RGU aprobat prin HG 525 din 1996, republicată și actualizată.

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

în categoria spațiilor libere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca spații verzi amenajate cu vegetație înaltă și joasă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 50% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe parcela, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

UTR S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Conform Ordinului MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 - 5.00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști. Împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

Datorită caracterului urban al intervenției propuse, se recomandă ca împrejmuirea spre Șoseaua Vitan-Bârzești să fie exclusiv realizată din vegetație, în timp ce împrejmuirea către celelalte funcțiuni din zonă, în special cele din zona de vest vor respecta prevederile enunțate mai sus.

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

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

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$POT = Sc/Sp \times 100\%$

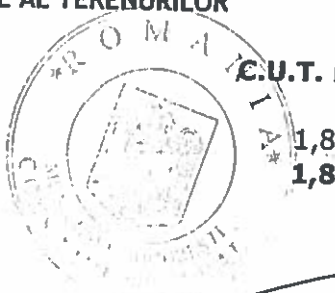
UTR S1	P.O.T. max
propus prin PUG	50%
propus prin PUZ	38%

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$CUT = Sd/Sp$

UTR S1	C.U.T. max
propus prin PUG	1,8
propus prin PUZ	1,8



17
16

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În vecinătatea amplasamentului Arest Central la nivelul DGPMB se institue o zonificare funcțională în corelare cu prevederile PUG-MB și ale documentațiilor PUZ aprobate anterior, după cum urmează:

- CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate*
- G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodarie comunală*
- L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate*

* Prevederi preluate din PUG - MB

SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

UTR CB1

DEFINIȚIA CARACTERULUI ZONEI

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;
- CB2 - subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate;
- CB3 - subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești.
- CB4 - subzona campusurilor universitare, unităților de cercetare, parcurilor științifice;
 - CB4a - parcul științific (soft) Văcărești;
 - CB4b - campusuri universitare;
 - CB4c - unități de cercetare.
- CB5 - centru de conferințe și expoziții internaționale / parț parț expozițional /
- CB6 - centrul internațional de studii ecumenice Văcărești.

CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supraterran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bărzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- 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

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

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la strada de minim 30.0 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri;
- banda de construibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,0 metri de la alinierea clădirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri, cu

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supratran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; ~~fac excepție de la~~
 aceasta regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările
 de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.

CONFORM CU ORIGINALUL

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE**

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- 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
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.
 UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

Conform P.U.Z. cu următoarele condiții:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- 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 justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.
- 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

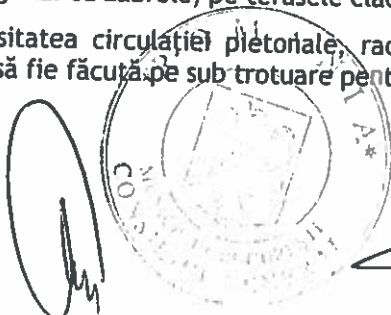
Conform P.U.Z cu următoarele recomandări :

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice 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;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 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, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

UTR CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi 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. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT = Sc/Sp x 100%

UTR CB1	P.O.T. max
	50%

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp

UTR CB1	C.U.T. max
	pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

* Prevederi preluate din PUG - MB

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 – P+4 NIVELURI
 FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA
 ZONEI PROTEJATE

UTR L3a

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

CONFORM CU ORIGINALUL

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice - notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici ale Bucureștilor, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente conferă Capitalei atributul de "oraș - grădină"), discontinuu (vizibil accidental - în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu și marcând o evidentă scădere a nivelului civilizației anumitor locuitori (prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);

- (c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supraterran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural - urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale Capitalei, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte capitale europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție - conform zonelor C și M,
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reabilitarea marilor ansambluri de locuințe colective;
- menținerea lotizărilor proiectate cu construcții standard aflate în zone protejate;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

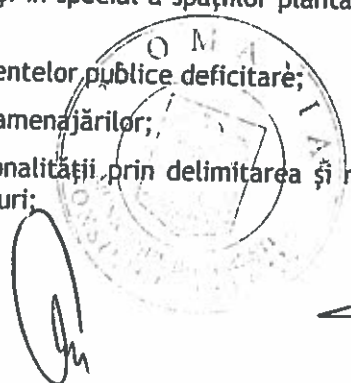
RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL CONFORM CU ORIGINALUL

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale:
- L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
 - L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z. -uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelilor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;



R.E.U. - P.U.Z. AREST CENTRAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
 (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
 (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
 (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

- 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, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

- L3a - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - 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;

L3a - conform DPG nr. 1431 / 2000:

- 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, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- L3a - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supratăran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- L3a - 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

L3a - în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- 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.;

L3a - se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONFORM CU ORIGINALUL

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

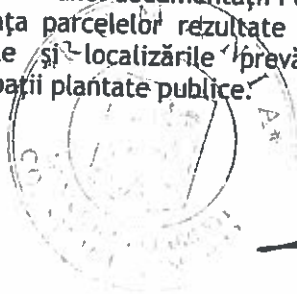
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

Conform P.U.Z.:

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

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

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

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

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

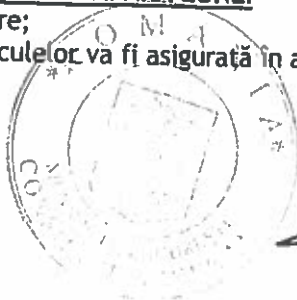
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor.

[Handwritten signature]



CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

UTR L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar pașta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/2017
VIZAT SPRE NÉSCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supráterán la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT = Sc/Sp x 100%

UTR L3a	P.O.T. max
	30%

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

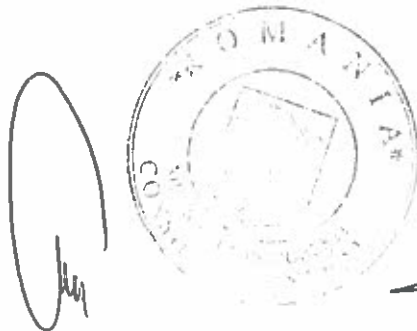
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp

UTR L3a	C.U.T. max
	1,0

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

* Prevederi preluate din PUG - MB

SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA UTR G1

DEFINIȚIA CARACTERULUI ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;
- G2 - subzona cimitirelor;
 - G2a - subzona cimitirelor;
 - G2b - subzona cimitirelor protejate.

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

Se interzic:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supratăran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

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

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

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN

UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

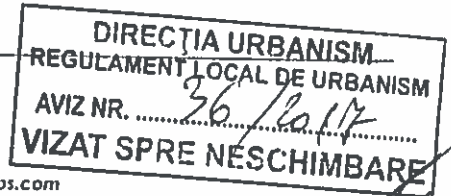
UTR G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

CONFORM CU ORIGINALUL
 RAUMPLANDESIGN August 2017

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 R.L.U. P.U.Z. AREST CENTRAL



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central supraterran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în București, Șos. Vitan Bărzești, nr. 22, sector 4
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

— în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

UTR G1	P.O.T. max
	50%

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

UTR G1	C.U.T. max
	1,8

Întocmit de
 Dr.,urb.-dipl., MOȚCANU DUMITRESCU Mădălina



CONFORM CU ORIGINALUL



PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni a caror semnificație s-a modificat în ultima perioadă, sau au apărut nuanțări în înțelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizări în privința sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor în aplicarea regulamentului.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru

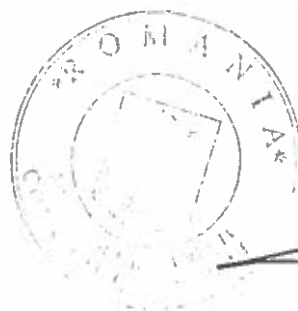
1. gararea a 1-2 mașini,
2. depozitare casnică (magazii, soproane),
3. bucatării de vară,
4. adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine și alte asemenea

ATIC - parte a unei construcții situată deasupra cornisei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

COAMĂ (DEX 1998)

1. Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a două versanți de acoperiș. Muchia superioară a unui acoperiș rezultată din îmbinarea a două pante - ape. - Din lat. coma.
2. Partea superioară, orizontală, a unui zid.

CORNIȘĂ - Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fațadele clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.



CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)² - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata - suprafata tuturor planseelor - si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriata de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafetele subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m, suprafetele subsolurilor cu destinatie stricta de garare a autovehiculelor, spatiile tehnice si spatiile destinate protectiei civile, suprafetele balcoanelor, logiilor si teraselor deschise si necirculabile precum nici cea a podurilor neamenejabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, traotuarile de incinta.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)³ - reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor decoprite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima în metri si numar de niveluri conventionale înaltimea maxima admisa în planul fatadei, masurata între teren (în situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

Masurarea înaltimei cladirii se face pe muchia verticala de pe latura orientata spre strada a cladirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasa cota. În cazul cladirilor amplasate pe terenuri în panta, înaltimea maxima admisa va fi considerata pe întreaga amprenta la sol a cladirii. În aceasta situatie, niciun punct al cladirii nu va depasi planul paralel cu terenul si care contine punctul de înaltime maxima admisa cu mai mult de ½ nivel..

Înaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are înaltimea de 3,0 m.

Înaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)

Volumul cladirilor: indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintro anume zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari

PARCELARE - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime.

MANSARDA (prescurtat: M) - Spatiu functional cuprins între învelitoare si ultimul nivel al unei cladiri, care asigura respectarea cerintelor de siguranta, protectie si confort corespunzatoare utilizarii specifice (de regula locuire). Se include în numarul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel

TERITORIUL INTRAVILAN - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si în cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

² cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

³ cf. Legii 193/ 2013 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului.

PLAN URBANISTIC ZONAL - Arest central suprateran la nivelul Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în
 București, Șos. Vitan Bârzești, nr. 22, sector 4
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

VILE TURISTICE - sunt structuri de primire turistice de capacitate relativ redusa, functionand în cladiri independente, cu arhitectura specifica, situate în statii turistice sau în alte zone si localitati de interes turistic, care asigura cazarea turistilor si prestarea unor servicii specifice. . (ORDIN Nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologiceprivind clasificarea structurilor de primire turistice)

ZONA FUNCTIONALA - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominant (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

ZONA DE PROTECTIE (APE) - zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarie a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, în care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a constructiilor, respectiv pentru prevenirea poluarii resurselor de apa (Legea 107/1996).

UTR- Unitate teritoriala de referinta - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Întocmit,
 Dr.,urb.-dipl., MOȚCANU-DUMITRESCU



CONFIRM CU ORIGINALUL

