



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA 1  
H.C.G.M.B. nr. 344/21

2

Ca urmare a cererii adresate de SC URBAN VISION CONSULTING SRL / Urb. Cristina Cioacă (RUR D, E) în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, sector 1, Sos. Pantelimon, nr. 255, bl. 43, scara D, ap. 154, reprezentant al inițiatorului SC LAKEFIELD SRL, înregistrată cu nr. 1578876 din 22.11.2017 la Registratura PMB și intern la D.U. cu nr. 14186 din data de 23.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

## AVIZ ARHITECT SEF

NR. 34 106-12 .2017

PENTRU

**PUZ - 'SOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4-4A, SOS. GHEORGHE IONESCU - SISEȘTI, NR. 391-393, NR. 455-465, 467 C-D, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

### GENERAT DE IMOBILELE SITUATE ÎN:

- Sos. București- Târgoviște nr. 4-4A, teren în suprafață de 2966,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 1294/65/T/20169 din 27.06.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București;
- Sos. Gheorghe Ionescu - Sisești nr. 391-393, teren în suprafață de 1730,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 1959/224/S/18426 din 07.11.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1 București;
- Sos. Gheorghe Ionescu- Sisești nr. 455- 465, teren în suprafață de 8971,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 2004/228/S/40199 din 17.11.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1 București;
- Sos. Gheorghe Ionescu- Sisești nr. 391-393, înscris provizoriu nr. 467D, teren în suprafață de 1813,00mp, Sos. Gheorghe Ionescu- Sisești nr. 467C- lot 1 teren în suprafață de 355,00mp și Sos. Gheorghe Ionescu- Sisești nr. 467C- lot 2, teren în suprafață de 522,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 966/86/S/10481 din 27.04.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București;

INIȚIATOR:

SC LAKEFIELD SRL

PROIECTANT:

SC URBAN VISION CONSULTING SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Urb. Cristina Cioacă (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 și este delimitată astfel: Nord – Sos. Gheorghe Ionescu – Sisești, Sud – Lac Grivița, Est – imobil situat în Sos. Gheorghe Ionescu - Sisești, Vest – Sos. București – Târgoviște.

### PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

1. P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele sunt încadrate în subzonele funcționale:

**M2 - Subzona mixtă** regim de construire continuu sau discontinuu și regim de înălțime P+14;  
Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 70%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren

**V4 – fâșie protecție Lac Grivița**

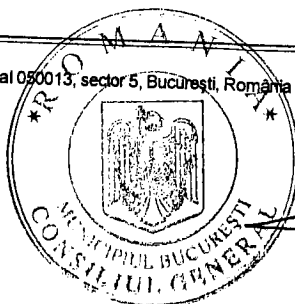
2. P.U.Z. Linie de Metrou Magistrala 4 Racord 2, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 136 din data de 27.04.2013.

### PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

**FUNȚIUNI:** Ansamblu Rezidențial/ Funcțiuni Complementare Locuirii/ Servicii/ Comerț/ Sănătate/ Invățământ;

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 3015  
http://www.pmb.ro

Handwritten signature



2

3

CONFORM CU ORIGINALUL

**Subzona Mixtă:**

- Procent de ocupare a terenului POTmax = 50%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,6 mp.ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 44,50m;
- Regim de înălțime Rh - 2S+P+M+10E.

**Subzona Locuințe Colective:**

- Procent de ocupare a terenului POTmax = 50%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,6 mp.ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 34,60m;
- Regim de înălțime Rh - 2S+P+8E.

V4 — conform RLU/ PUG – MB.

**RETRAGERE MINIMA FAȚĂ DE ALINIAMENT:** 5,00m (față de aliniamentul prospectului modernizat al Sos. Gheorghe Ionescu – Sisești). Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4.

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

**Circulații și accese:** parcare 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. Accesul din Sos. București – Târgoviște se va realiza având în vedere coerența și fluenta circulației pe latura de vest a terenurilor și fără să fie afectat accesul la proprietățile reglementate prin PUZ – Ansamblu Mixt cu Funcțiuni Complementare, Șos. București – Târgoviște, nr. 4, sector 1, aflat în procedură de avizare.

**Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. 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 P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 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. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1294/65/T/20169 din 27.06.2016, Certificatului de urbanism nr. 1959/224/S/18426 din 07.11.2017, Certificatului de urbanism nr. 2004/228/S/40199 din 17.11.2017, Certificatului de urbanism nr. 966/86/S/10481 din 27.04.2016, eliberate de Primăria Sectorului 1 București.

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

**ȘEF SERVICIU  
Expert ing. Victor Manea**



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./27.11.2017







Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 3045  
<http://www.pmb.ro>



ANEXA 2 3  
HCGMB m. 344/2018


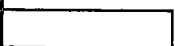
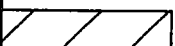
# CIRCULAȚII

## ZONA REGLEMENTATĂ

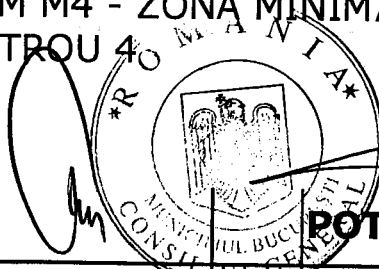
-  CIRCULAȚIE CAROSABILĂ EXISTENTĂ SAU REGLEMENTATĂ CONFORM DOCUMENTAȚIILOR ÎN VIGOARE - P.U.Z. LINIE DE METROU MAGISTRALA 4 RACORD 2 aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013
-  PASAJ SUPRATERAN - DRUM EXPRES conform P.U.Z. LINIE DE METROU MAGISTRALA 4 RACORD 2 aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013
-  CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ
-  CIRCULAȚIE PIETONALĂ
-  SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR
-  ACCES PARCAJ SUBTERAN

CONFORM CU ORIGINALUL

## ZONA STUDIATĂ - DIRECȚII DE DEZVOLTARE

-  CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ
-  CIRCULAȚIE PIETONALĂ
-  ZSM M4 - ZONA MINIMĂ DE SIGURANȚĂ MAGISTRALA METROU 4

### FUNCȚIUNE



POT max CUT max

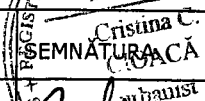
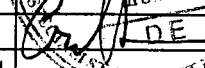
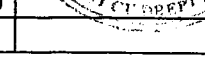
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHEIMBARE  
Nr. 34 din 06.12.2017  
RH max H max  
ARHITECT ȘEF

FUNCȚIUNE	POT max	CUT max	REZERVĂȚI	ALTE DATE
ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE	<b>M</b> 50%	<b>3,6</b>	<b>ZS+P+M+10E</b>	<b>44.50 m</b>
	<b>L</b> 50%	<b>3,6</b>	<b>S+P+8E</b>	<b>34.60 m</b>
ZONĂ VERDE PROTECȚIE	<b>V4</b> 15%	<b>0,2</b>	<b>P+2E</b>	<b>-</b>

**S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L.**  
CUI 35347232 J40/15499/21.12.2015

TITLUL PROIECTULUI: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, NR. 4A - ȘOS. GHE. I. SISEȘTI, NR. 391-393, 455-465, 467C, 467D



ROIECTAT	NUME ȘI PRENUME	SEMNĂTURA	SCARA
EF PROIECT	urb. CRISTINA CIOACĂ		1:500
ROIECTAT	urb. CRISTINA CIOACĂ		
ROIECTAT	urb. ANDREI PĂTRAȘCU		DATA 11.2016
RESENAT	urb. ALBERT HEISLER		

TITLUL PLANȘEI:  
**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTĂRI**  
FAZA PUZ 3.



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, NR. 4-4A - ȘOS. GHE. I. SISEȘTI,  
NR. 391-393, 455-465, 467C, 467D

### CUPRINS :

#### 1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. ROLUL R.L.U.
- 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

CONFORM CU ORIGINALUL

#### 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
- 3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- 3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
40/15499/21.12.2016, CUI - 35347232



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM CU ORIGINALUL

URBAN VISION CONSULTING S.R.L. – Șos. Pantelimon, Nr. 255, Camera 1  
Tel.: +40 722 564 381  
e-mail: cristina@uvconsulting.ro

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafață de **16.901 mp.**

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z.

**Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal Ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, comerț, sănătate, învățământ) ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, NR. 4-4A - ȘOS. GHE. I. SISEȘTI, NR. 391-393, 455-465, 467C, 467D, București.**

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G. (de ordin general și local), aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI - 35347232

2



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

5



CONFORM CU ORIGINALUL  
URBAN VISION CONSULTING S.R.L.

Sos. Pantelimon, Nr. 255, Camera 1  
Tel.: +40 722 564 381  
e-mail: [cristina@uvconsulting.ro](mailto:cristina@uvconsulting.ro)

- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (republicată);
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajărilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protecția sanitară;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare și conținut - cadru al PUZ.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului reglementat prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevazute de lege.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea acestuia, conform legii.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI – 15347262  
3



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

6

8 9



CONFORM CU ORIGINALUL

URBAN VISION CONSULTING S.R.L. – Șos. Pantelimon, Nr. 255, Camera 1

Tel.: +40 722 564 381

e-mail: cristina@uvconsulting.ro

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea în vedere :

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform normelor privind calitatea în construcții;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

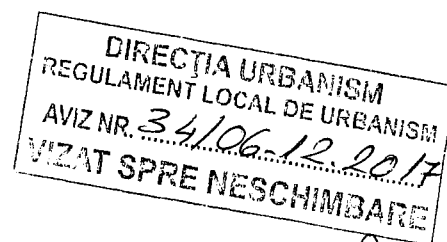
Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI – 35347232

4



7



CONFORM CU ORIGINALUL

URBAN VISION CONSULTING S.R.L. - Șos. Pantelimon, Nr. 255, Camera 1

Tel.: +40 722 564 381

e-mail: cristina@uvconsulting.ro

Clădirile pot avea subsol, cota  $\pm 0,00$  fiind situată la min.  $+0,10$  m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.20m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

## **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin **plansa 4 : Reglementari - Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrși în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona de protecție se asigură de către Administrația Națională Apele Române, cu consultarea deținătorilor acestor terenuri în concordanță cu metodologia elaborată de Ministerul Apelor și Protecției Mediului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI - 35347232



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





CONFORM CU ORIGINALUL

URBAN VISION CONSULTING S.R.L. - Șos. Pantelimon, Nr. 255, Camera 1  
Tel: +40 722 564 381  
e-mail: cristina@uvconsulting.ro

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 - R.G.U.

### **Indicii P.O.T. și C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Practic POT- ul arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Coeficientul de utilizare - **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

## **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **• Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

### **• Amplasarea față de drumuri publice**

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CU - 35347232





CONFORM CU ORIGINALUL

URBAN VISION CONSULTING S.R.L. Șos. Pantelimon, Nr. 255, Camera 1

Tel.: +40 722 564 381

e-mail: [cristina@uvconsulting.ro](mailto:cristina@uvconsulting.ro)

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevazute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii**

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2) sau, cel puțin de 3,00m.

#### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- **Drumuri și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

#### **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/11.12.2015, CUI – 35347232

7



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



## **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

## **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele aferente se vor asigura în vecinătatea clădirilor destinate dotărilor (pentru personal și beneficiarii serviciilor), iar pentru locuințe vor fi realizate pe lot – la parterul sau subsolul construcțiilor.

- **Spații verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

- **Împrejmuiri**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/2.12.2015, CUI – 35347232

8



CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

B

M



### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat în P.U.Z. va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București și ale documentațiilor de urbanism în vigoare sau care și-au produs efectele.

Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. 269/2000 aria studiată face parte din **subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45m – M2, T2 – zona transporturilor – traseul drumului expres și V4 spații verzi pentru protecția cursurilor de apa.**

Conform reglementărilor P.U.Z.-ului *Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești* aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013, Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București - Târgoviște vor suferi modificări ale profilului și vor fi supratraversate de un pasaj – Drumul Expres. Astfel **terenurile studiate în această documentație nu mai sunt afectate de drumul expres** (reglementat în P.U.G. Municipiul București), neavând o reglementare alternativă pe zona rezervată pentru realizarea acestuia.

CONFORM CU ORIGINALUL

### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități funcționale	Subunități funcționale	Suprafață (mp)	Procent
Ansamblu rezidențial și dotări complementare	Zonă mixtă	8 213	48,6%
	Locuire colectivă	5 554	32,9%
Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4)		3 134	18,5%

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI – 35347232



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/08.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



#### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

##### Ansamblu rezidențial și dotări complementare

##### SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

###### Art.1 - Utilizări admise.

- servicii;
- comerț;
- sănătate;
- învățământ;
- locuire;

CONFORM CU ORIGINALUL

###### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

- fără obiect

###### Art.3 - Utilizări interzise

- se interzice orice intervenție care contravine legilor și normelor în vigoare.

##### SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

###### Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

###### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu min 3.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

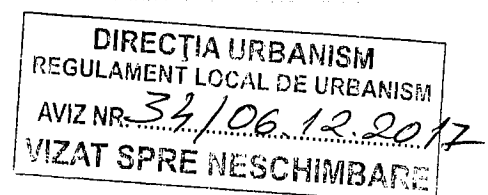
###### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelelor cu min 3.00m, respectiv 5.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
- în partea de sud, în vecinătate Lacului Grivița, clădirile vor fi retrase la minim 50.00m față de limita luciului de apă.

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

- clădirile vor avea între ele o distanță de min 6.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI / 35347232  
10





#### Art.8 - Circulații și accese

- circulațiile pietonale și auto propuse vor respecta normele în vigoare.
- circulațiile din interiorul incintei vor avea un profil de 10.00m (dublu sens – 7.00m carosabil), respectiv 7.00m (sens unic – 4.00m carosabil).

#### Art.9 - Staționarea autovehiculelor

- parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.

CONFORM CU ORIGINALUL

#### Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Subzona M:
  - regimul maxim de înălțime a clădirilor este 2S+P+M+10E (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
  - înălțimea maximă este de 44.50m.
- Subzona L:
  - regimul maxim de înălțime a clădirilor este S+P+8E (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
  - înălțimea maximă este de 34.60m.

#### Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- construcțiile vor avea o conformare volumetrică prin care să se marcheze importanța zonei pentru oraș (intersecția a două artere de circulație importante: Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București – Târgoviște și vecinătatea cu Lacul Grivița).

#### Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### Art.13 - Spații libere și spații plantate

- se va asigura ponderea de spații verzi de minimum **20%**, peste care se va adauga o suprafața de minim **10%** de dale înierbate.
- toate parcajele vor fi plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

#### Art.14 - Imprejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu.





### **SECTIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

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

- Subzona M:  
**P.O.T. maxim = 50%**
- Subzona L:  
**P.O.T. maxim = 50%**

#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Subzona M:  
**CUT maxim = 3,6 mp. ADC / mp. teren**
- Subzona L:  
**CUT maxim = 3,6 mp. ADC / mp. teren**

### **Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă – V4**

#### **SECTIUNEA I: Utilizare funcțională**

##### **Art.1 - Utilizări admise.**

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

CONFORM CU ORIGINALUL

##### **Art.2 - Utilizări admise cu condiționări**

- fără obiect

##### **Art.3 - Utilizări interzise**

- se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

URBAN VISION CONSULTING S.R.L.  
J40/15499/21.12.2015, CUI – 35347232

12





## **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.**

### **Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CONFORM CU ORIGINALUL

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Art.8 - Circulații și accese**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

### **Art.9 - Staționarea autovehiculelor**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

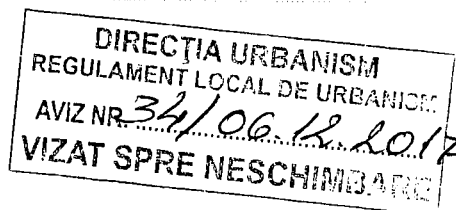
- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2E.

### **Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu.







### Art.13 - Spații libere și spații plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

### Art.14 - Imprejmuiri

- împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu.

### SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

P.O.T. max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%;

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

CUT maxim = 0,2 mp. ADC / mp. teren

CONFORM CU ORIGINALUL



Întocmit,

Cristina Cioacă



URBAN VISION CONSULTING S.R.L  
J40/15499/21.12.2015, CUI – 35347232

14

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/06.12.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

19 20