



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

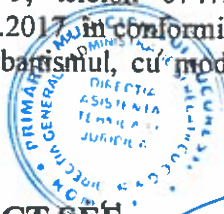
Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

AMEX A NR. 1 la HCGMB NR. 54/23.08.2018.

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către ARH. URB. MARIANA UGLEA reprezentantă a inițiatorilor documentației de urbanism CIULEANU BOGDAN și CIULEANU NAIRA cu domiciliul în Județul Ilfov, Comuna Dobroiești, Satul Fundeni, str. Cântecului nr. 9, telefon 0747591908, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresa nr. 1580890/29.11.2017 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. 7 din 29.01. 2018

PENTRU

**„PUZ – ȘOSEAUA DOBROIEȘTI NR. 37-39,
SECTORUL 2, BUCUREȘTI”**

Generat de imobilul : situat în București, Șoseaua Dobroiești nr. 37-39, sectorul 2, București, în suprafață de 5718,00 mp.

Inițiatori : D-NUL CIULEANU BOGDAN și D-NA CIULEANU NAIRA

Proiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: URB. MARIANA UGLEA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Est a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Sud** – proprietăți private; **la Nord** – proprietăți private; **la Vest** – proprietăți private; **la Est** – Șoseaua Dobroiești.

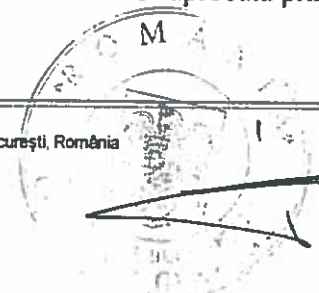
Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1487/74”D”18.12.2015 emis de Primăria Sectorului 2, 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 „L1d”- subzona locuințelor individuale mici cu parcele cu un POT mai mic de 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pt ameliorarea climatului Capitalei, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :










CUTmax=0,7 mp ADC/mp teren; RHmax-P+2E

Zona în care se află imobilul, s-a constituit din punct de vedere urbanistic în baza reglementărilor documentației de urbanism „PUZ – ȘOS. DOBROIEȘTI – LACUL DOBROIEȘTI – ȘOS. FUNDENI, SECTORUL 2” aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 378/2007 (cu

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



realizarii proiectului de modernizare a rețelei de strazi
ANEXA HR. 2 la H.C.G.I.A.B. M. 517/23.08.2018
REGLEMENTARI propuse pentru terenul ce a generat PUZ

-  Arie edificabila propusa
-  Contur orientativ parter
-  Contur orientativ parcare subterana
-  Circulatii pietonale
-  Circulatii carosabile
-  Acces carosabil pe parcela
-  Acces carosabil parcare subterana
-  Acces pietonal orientativ
-  Rampa acces/iesire parcari subterane




CONFORM CU ORIGINALUL


FUNCTIUNI PROPUSE/ REGIM DE INALTIME


 Servicii / Birouri (< 30 %/ la parter)

LOCUINTE COLECTIVE

 Constructii P+2+M / Constructie in consola E1+2+M

 Locuinte colective P+4/Constructie in consola E1-E4

 Locuinte colective P+5/Constructie in consola E1-E6

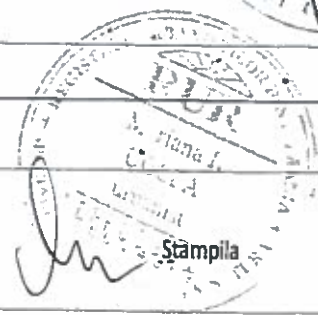
 Locuinte colective P+8/Constructie in consola E1-E8

Inaltime libera parter pentru Gang si console minim 5,0 m

SPATII VERZI PROPUSE

 Spatii verzi amenajate

 Spatii verzi de tip dala inierbata



NTATIE

%

8

30

20

29

71

52,4

9,6

100

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL - SOS. DOBROESTI NR.37, Sector 2, BUCURESTI

BENEFICIAR: CIULEANU BOGDAN SI CIULEANU NAIRA

PROIECTANT ARHITECTURA: SC ARCA CONCEPT STUDIO SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: MARIANA UGLEA - URBANIST

MARIANA UGLEA-URBANIST

CIF: 33413321

Str. Slt. Dima Cristescu nr.38, sector 2, Bucuresti

Tel: 0747 591908 e-mail: mariannauglea@yahoo.com

Semnatura

Stampila

COORDONATOR Urb. Mariana Uglea

PROIECTAT Urb. Ana Miron

PROIECTAT Arh.Urb. Ioana Prie

PROIECTAT Urb. Andra Zamfir

TITLU PLANSA:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. proiect
01/2016

Data
octombrie 2017

Scara
1:1000/1:500

Nr. plansa
08

61

4

DIRECȚIA UR. NISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7 / 29.01.18
'ZAT S' RE NESCHIMB

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA NR. 3 la H.G. M.B
Nr. 517/23.08.2018



CONFORM CU ORIGINALUL



PROIECT :
" PUZ - Șoseaua Dobroiești nr. 37-39 ,
sector 2, BUCUREȘTI "

BENEFICIAR :
Ciuleanu Bogdan și Ciuleanu Naira

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
MARIANA UGLEA - URBANIST



CONFORM CU ORIGINALA

DIRECȚIA UR. NISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/29.01.18
UZAT S' RE NESCHIMB

"PUZ – ȘOSEAUA DOBROIEȘTI NR. 37-39, SECTORUL 2, BUCUREȘTI"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CIULEANU BOGDAN ȘI CIULEANU NAIRA

PROIECTANT DE SPECILITATE: MARIANA UGLEA - URBANIST

Proiectant urbanism

Urb. Ana MIRON
Urb. Andra Filofteia ZAMFIR
Arh. Urb. Ioana-Ruxandra PRIE

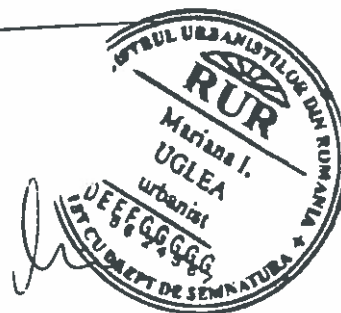
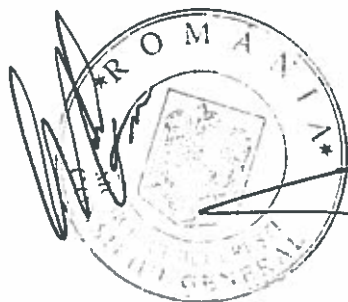




Cuprins

CONFORM CU ORIGINALUL

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
1.2. Baza legală a elaborării.....	4
1.3. Domeniu de aplicare.....	6
1.4. Corelare cu alte documentații.....	6
1.5. Condiții de aplicare.....	6
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului.....	7
PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	8
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit.....	8
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	9
2.2.1. Reguli generale.....	9
2.2.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	9
2.2.3. Lucrări de utilitate publică.....	10
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	10
2.3.1. Orientarea față de puncte cardinale.....	10
2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice.....	10
2.3.3. Amplasarea față de aliniament.....	11
2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.....	11
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	12
2.4.1. Accese și circulații.....	12
2.4.2. Accese pietonale și piste pentru bicicliști.....	12
2.4.3. Parcaje.....	12
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	12
2.5.1. Asigurarea echipării edilitare.....	13
2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici.....	13
2.6.1. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului.....	13
2.6.2. Parcelarea.....	14
2.6.3. Înălțimea construcțiilor.....	15
2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.....	15
2.7.1. Spații verzi și plantate.....	15
2.7.2. Împrejuriri.....	16
PARTEA III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	16
3.1. Unități și subunități funcționale preluate din "PUZ- Șos. Dobroești - Lacul Dobroiești - Șos. Fundeni, sectorul 2" pentru teritoriul studiat – cu caracter director.....	16
3.2. Prevederi la nivelul subzonelor funcționale pentru terenul ce a generat documentația P.U.Z. identificat cu nr. cadastral 234024 – șos. Doboești nr. 37-39.....	16
M2.....	17
L1a.....	19



PARTEA I

CONFORM CU ORIGINALUL

DISPOZIȚII GENERALE

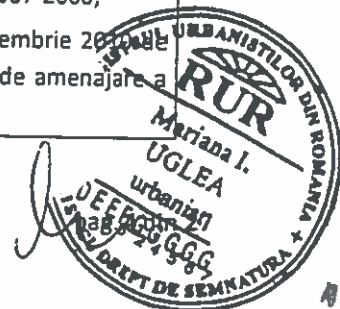
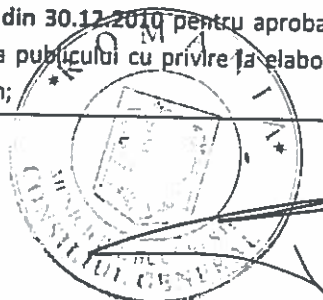
Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației "P.U.Z. – ȘOSEAUA DOBROEȘTI NR.37-39, SECTORUL 2, BUCUREȘTI" care reglementează teritoriul delimitat de: la Nord – Lacul dobroești; la Sud – proprietăți particulare; la Est – șoseaua Fundeni; la vest – șoseaua Dobroești, așa cum s-a prevăzut în planșa anexă la Aviz de Oportunitate nr. 63 din 21.11.2016. Regulamentul Local de Urbanism face parte din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism, aferent "Planului Urbanistic Zonal – șos. Dobroești nr.37-39, sectorul 2, București" este un regulament cadru având caracter director.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism constituie un ansamblul general de reglementări, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei reglementate, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3) Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat, "Planului Urbanistic Zonal – șos. Dobroești nr.37-39, sectorul 2, București" , cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (4) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

- Legea nr.350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu completările și modificările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011.
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"-Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM " Indicativ GM-007-2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 pentru informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;



CONFORM CU ORIGINALUL

- Legea nr. 50 din 1991, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 18/1991, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247 din 19.07.2005, privind Reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Modificată prin Legea nr. 71/2011.
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată.
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea 10/1995 privind Calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.114 din 11.10.1996 – legea locuinței, cu completările și modificările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordin nr. 135 din 10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului mediului pentru proiecte publice și private, emis de Ministerul mediului și Pădurilor.
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 1000/2012;
- Ordin nr. 995 din 21.09.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 117 din 2.02.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordin nr. 2 din 4.01.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- STAS 1343/1 - 1995: "Alimentarea cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare pentru localități";
- STAS 1478/1990: "Alimentarea cu apă pentru construcții civile și industriale";
- STAS 8591/1-1995: "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură";
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordinul nr. 46 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru Aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordin nr. 47 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordin nr. 49 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordin nr.4 din 9.03.2007 al președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță pentru capacitățile energetice – revizie 1, modificată de Ordinul nr. 49/2007 emis de ANRE.
- Ordin nr. 119 din 4.02.2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- Legea nr. 134 din 1.07.2010 privind Codul de procedură civilă
- Ordin nr. 839 din 12.10.2009 al ministrului dezvoltării regionale și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare.

CONFORM CU ORIGINALUL

1.3. Domeniu de aplicare

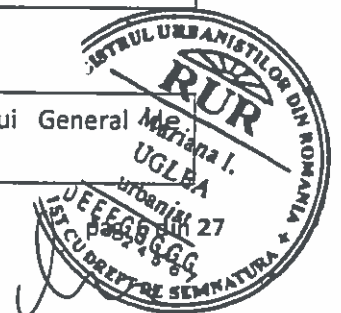
- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, actualizează reglementările din documentația "PUZ- ȘOS.DOBROIEȘTI-LACUL DOBROIEȘTI-ȘOS.FUNDENI, SECTORUL 2" aprobată prin HCGMB nr.378/2007 și detaliază reglementările din documentația menționată doar pentru terenul situat la adresa șos. Dobroești nr.37-39 așa cum s-a prevăzut în Aviz de Oportunitate nr. 63 din 21.11.2016, în vederea emiterii autorizației pentru lucrări de construire în concordanță cu reglementările din propuse prin prezenta documentația PUZ pentru terenul reglementat ce a generat documentația în suprafața de 5718 mp identificat cu nr. cadastral 234024.
- (2) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.2.
- (3) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise pentru terenul în suprafața de 5718 identificat cu nr. cadastral 234024.
- (4) Prin planul de reglementări a zonei studiate așa cum este delimitat la aliniatul (1), reglementările au caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela de teren ce a generat documentația P.U.Z , identificată cu nr. Cadastral 234024 – șos. Dobroești nr.37-39.

1.4. Corelare cu alte documentații

- (1) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentația de urbanism P.U.Z. – ȘOS. DOBROEȘTI – LACUL DOBROEȘTI – ȘOS. FUNDENI, SECTORUL 2" aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 378/2007
- (2) Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al teritoriului studiat și care își păstrează și acum valabilitatea.

1.5. Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

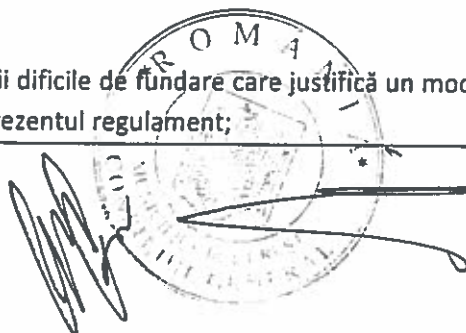
15
12
10

CONFORM CU ORIGINALUL

- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Pentru emiterea autorizației de construire se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) sau alt Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), cazuri specificate în Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pentru terenurile din zona studiată, în vederea detalierii condițiilor de amplasare a noilor construcții pe parcelă în raport cu propunerile de dezvoltare a rețelei de căi de comunicație, cu excepția terenului ce a generat prezenta documentație identificat cu nr. cadastral 234024 – șos. Dobroești nr.37-39 pentru care aceste condiții sunt detaliate prin prezentul P.U.Z.
- (3) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul Regulament Local de Urbanism permite autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare la Art.5 Derogări de la prevederile Regulamentului, precum și în conținutul regulamentului, pentru terenul identificat cu nr. cadastral 234024 – șos. Dobroești nr.37-39.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (7) Prezentul regulamen local de urbanism este valabil doar împreună cu planul de "Reglementari Urbanistice" - plansa nr.08.

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, Procent de ocupare a terenului (P.O.T.), Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.).
- (2) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- a) condiții dificile de fundare care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;



b) descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;

c) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

(3) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

a) modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și a Procentului de Ocupare a Terenului (P.O.T.) sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D., însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate.

b) modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii.

c) elaboratorii și beneficiarii acestor documentații P.U.Z. de modificare a prevederilor prezentei documentații de urbanism, au obligația de a solicita înainte de elaborarea P.U.Z. a AVIZULUI DE OPORTUNITATE conform regulamentului de aprobare, avize de la toate instituțiile care au avizat prezenta documentație, precum și organizarea unor dezbateri publice unde să invite toți factorii interesați și să prezinte în mod expres derogările care vor amenda prezentul P.U.Z.

(4) În cazul elaborării documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., acestea se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuveta lacului Dobroești este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

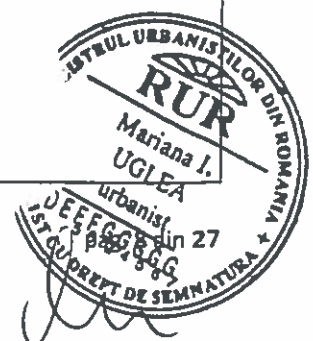
(2) Autorizarea executării lucrărilor în zona de protecție din jurul lacului Dobroești se vor face conform Legii Apelor nr. 107 / 1996 actualizată, cu avizul SGA Ilfov- București.

(3) Zona de protecție se măsoară astfel:

- la lacuri de la nivelul mediu

(4) Lățimea zonei de protecție în jurul lacului Dobroești este de 5-15 m.

(5) Pentru îmbunătățirea climatului:



- pentru terenurile cu suprafața de peste 1000 mp minim 30% din suprafața unei parcele va fi amenajată cu spațiu verde plantat, din care, minim 20% va fi pe teren natural.
- pentru terenurile cu suprafața mai mică de 1000 mp minim 20% din suprafața unei parcele va fi amenajată cu spațiu verde plantat.

CONFORM CU ORIGINALUL

- (6) Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum
- (7) Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.
- (8) Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețeaua publică de apă și de canalizare.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Reguli generale

- (1) Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- (2) În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- (3) Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

2.2.2. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:
 - a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
 - b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a reglementărilor aferente fiecărei Unități Teritoriale de Referință și a zonelor funcționale, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "Utilizări admise cu condiționări". Prin reglementările aferente fiecărei Unități Teritoriale de Referință se asigură compatibilitatea funcțiilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de *disconfort sau stânenire rezultate



alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc). **CONFORM CU ORIGINALUL**

- c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 din reglementările aferente fiecărei Unități Teritoriale de Referință. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse;
- d) atunci când, în cadrul reglementărilor aferente fiecărei Unități Teritoriale de Referință sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar.
- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

2.2.3. Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentația PUZ vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (3) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.
- (4) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

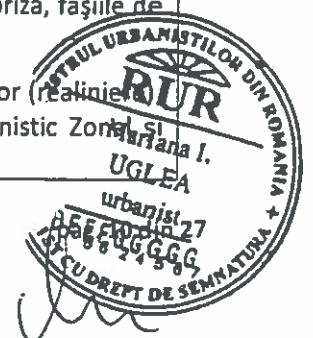
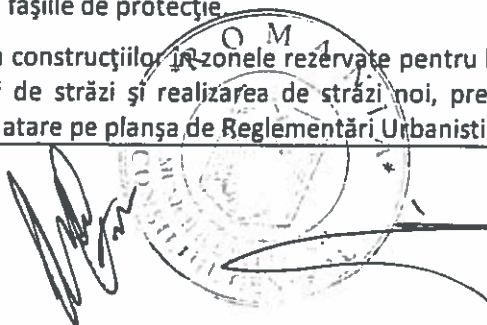
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de puncte cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr.525 din 1996.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (2) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realizate și străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic Zonal și marcate ca atare pe planșa de Reglementări Urbanistice, este interzisă.



CONFORM CU ORIGINALUL

- (3) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic Zonal și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (4) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de „Reglementări Urbanistice”

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, pe terenul ce a generat PUZ, identificat cu nr. cadastral nr. 234024 – șos. Dobroești nr.37-39, vor fi amplasate conform Planșei de Reglementări Urbanistice, anexa la prezentul regulament local de urbanism.
- (1) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care documentația PUZ prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
 - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
 - Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.
- (4) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel să se asigure:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
 - posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 metri;



cazurile, când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (persoanelor) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.

CONFORM CU ORIGINALUL

- (2) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese și circulații

- (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 de la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform planului de reglementări urbanistice anexa la prezentul regulament local de urbanism.
- (4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) Aleile de servire locală (fundături) se vor realiza:
- Cele cu o lungime de maxim 30 m – o singură bandă de 4,5 m lățime
 - Cele cu o lungime de maxim 100 m – minim 2 benzi (total 6 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

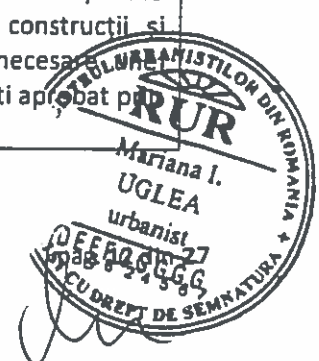
2.4.2. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.4.3. Parcaje

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și prospectele necesare corecte funcționării a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București aprobat prin HCG MB nr. 66/2006.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară



2.5.1. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Pentru terenul ce a generat PUZ identificat cu nr. cadastral 234024 – șos. Dobroești nr. 37-39, la faza DTAC prin Certificatul de Urbanism este obligatoriu să se ceară aviz de amplasament pentru rețele de apă și canalizare, distribuție gaze, rețele electrice (acestea fiind singurile rețele existente ce condiționează autorizația de construire așa cum se menționează în avizele privind echiparea edilitară obținute la faza PUZ atașate la documentație).
- (4) Pentru terenurile din zona studiată prin PUZ prin Certificatul de Urbanism este obligatoriu să se ceară aviz privind rețelele de apă și canalizare, electrice, distribuție gaze, rețele de termoficare, iluminat public, telefonie, transport în comun, după caz.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor, aletele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. sau D.T.A.C. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă - canal.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.
- (9) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (10) Asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/dezvoltatorului, și constituie condiție de emitere a Autorizației de construire.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

2.6.1. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare, dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite



prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxime admise.

CONFORM CU ORIGINALUL

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

b) **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

c) **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

d) **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

2.6.2. Parcelarea

(1) **Baza legală și definirea unor termeni**

a) Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

b) Conform alin. 3 litera e) al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor pentru diviziunea în mai mult de 3 parcele;

c) Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 3 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate;

d) Se înțelege prin parcelă, în sensul prezentului regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau privată, indiviză și care poate fi în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;

e) Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara de



prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

(2) Condiții de realizare a parcelărilor noi

- a) Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui teren, proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism. Acesta se va obține de la Primăria Comunei, și prin el autoritațile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

CONFORM CU ORIGINALUL

(3) Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor

- a) Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- b) Sunt exceptate parcelările anterioare, cu aprobări anterioare intrării în vigoare a prezentului Regulament și în care nu s-au prevăzut asemenea dispozițiuni;
- c) Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

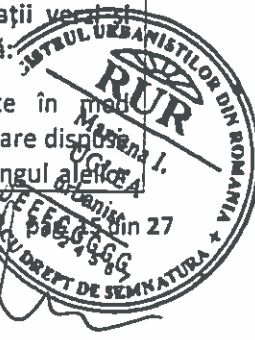
2.6.3. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornisă, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul Planșei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului regulament.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri.
- (4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
- (5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- (6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (7) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal sau de detaliu, aprobat conform legii.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

2.7.1. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:
- a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit, la un loc în cazul dispunerii în lungul alveolei.



carosabile sau cu dale înierbate.

- b) Se va asigura o suprafață de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol.
- c) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie de minim 40 cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice.

CONFORM CU ORIGINALUL

2.7.2. Împrejmuiri

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale preluate din "PUZ- Șos. Dobroești - Lacul Dobroești - Șos. Fundeni, sectorul 2" pentru teritoriul studiat – cu caracter director

Teritoriul studiat prin P.U.Z. preia zonificarea funcțională din documentația de urbanism ce se actualizează "PUZ- Șos. Dobroești - Lacul Dobroești - Șos. Fundeni, sectorul 2" aprobat prin HCGMB nr. 378/2007 și anume:

M2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 cu accente înalte

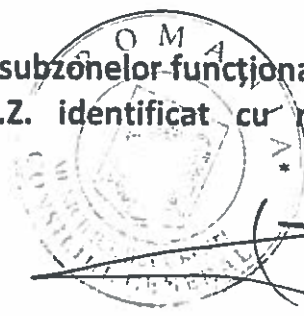
Funcțiuni admise: instituții, servicii publice, lăcașuri de cult, comerț, locuințe, hoteluri, restaurante, parcaje, spații libere pietonale, pasaje acoperite etc.

POT max = 30% pentru clădiri Hmax = P+14
 POT max = 50% pentru clădiri Hmax = 15,0 m
 POT max = 70% pentru clădiri Hmax = 8,0 m
 Min 30% spațiu verde amenajat
 CUT max = 3,0 ADC/mp teren

L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

Funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici
 POT max = 45%
 CUT max = 1,3 ADC/mp teren
 H max = P+2

3.2. Prevederi la nivelul subzonelor funcționale pentru terenul ce a generat documentația P.U.Z. identificat cu nr. cadastral 234024 - Doboști nr. 37-39



M2

**SUBZONA MIXTĂ – CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU
DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracteriată de flexibilitatea acceptării diferitelor funcțiuni de interes general și public dezvoltată la frontul arterei șos. Dobroești.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

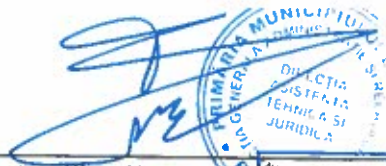
1. Utilizări admise	<p>a) Construcții comerciale – comerț cu amănuntul, comerț nealimentar, comerț alimentar, alimentație publică)</p> <p>b) Construcții și amenajări sportive – săli de sport</p> <p>c) Construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri.</p> <p>d) Construcții administrative - sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri;</p> <p>e) Construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);</p> <p>f) Construcții de sănătate;</p> <p>g) Locuințe colective</p>
2. Utilizări admise cu condiționări	Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipii București în vigoare la data elaborării prezentei documentații pentru subzona M2
3. Utilizări interzise	Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipii București în vigoare la data elaborării prezentei documentații pentru subzona M2

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

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipii București în vigoare la data elaborării prezentei documentații pentru subzona M2 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ- Șos. Dobroești - Lacul Dobroești - Șos. Fundeni, sectorul 2" aprobat prin HCGMB nr. 378/2007, terenul este construibil.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>a) Aliniamentul la șos. Dobroești se mută în conformitate cu planșa de reglementări urbanistice cu 8,5 m față de limita de proprietate a terenului ce a generat PUZ.</p> <p>b) Construcțiile pot fi amplasate pe aliniament</p> <p>c) Se aplică prevederile de la punctul 2.3.3. Amplasarea față de aliniament din prezentul Regulament Local de Urbanism</p>
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile se vor retrage față limitele laterale ale terenului în conformitate cu planul de reglementări urbanistice, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - față de limita laterală Nord – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita laterală Sud – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita laterală Est – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita laterală Vest – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita posterioară – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și posterioară – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și laterală Nord – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și laterală Sud – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și laterală Est – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și laterală Vest – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și posterioară și laterală Nord – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și posterioară și laterală Sud – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și posterioară și laterală Est – minim 5,0 m pentru construcții - față de limita anterioară și posterioară și laterală Vest – minim 5,0 m pentru construcții <p>cu H max cornișă = 17,0m, minim 7,0 m pentru construcții cu H max cornișă = 19,0 m, pe limita de proprietate pentru construcții</p>



	<p>construcții cu H max cornișă = 30,0 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - față de limita laterală Sud – de la aliniament alipire la calcan pe o lungime de circa 13,0m, în continuare minim 7,0 m pe o lungime de 46,5 m și minim 3,0 m pe o lungime de 19,0 m - Minim 5,5 m față de bordura accesului carosabil propus prin PUZ.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Retragerea minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 10,0 m
8. Circulații și accese	<ul style="list-style-type: none"> - Șoseaua Dobroești va fi lărgită în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în conformitate cu Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB - la 24,0 m profil transversal. - Accesul principal auto și pietonal pe teren se va face din șoseaua Dobroești (intrare – ieșire). - Accesul secundar auto și pietonal se va face din drumul propus prin P.U.Z. adiacent limitei de proprietate nord. - Pe teren se vor amenaja circulații interioare ce vor asigura accesul către toate imobilele
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	Toate autovehiculele vor staționa și vor fi parcate în interiorul parcelei conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 2S + P + 8 (H max la cornișă = 30,0 m) - Se va respecta înălțimea maximă admisă pentru fiecare edificabil prezentat în planul de Reglementari Urbanistice, anexa la prezentul regulament local de urbanism.
11. Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
12. Condiții de echipare edilitara	Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
13. Spații verzi și plantate	<ul style="list-style-type: none"> - Se vor amenaja spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală rămasă după trasarea noului aliniament și a străzilor propuse, indiferent de subzona funcțională în care se încadrează. - Se vor amenaja următoarele suprafețe ca spații verzi: 1033,4 mp pe sol și 516,6 mp peste subsol, reprezentând 20% și respectiv 10% din terenul rămas după modificarea aliniamentului șoselei Dobroești și realizarea străzii propuse prin PUZ care traversează terenul. - La faza DTAC planul de situație va configura cu exactitate suprafața de spațiu verde pe tot terenul rămas după operațiunile de modificare a aliniamentului șos. Dobroești și realizarea străzii

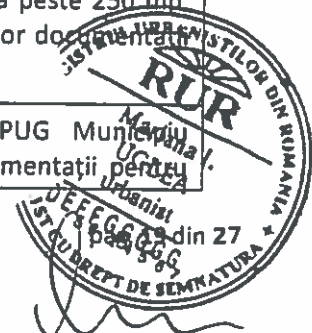


	<p>propușe prin PUZ care traversează terenul, cu obligația respectării suprafețelor de spațiu verde indicate în aliniantele anterioare.</p> <p>- Parcajele la sol vor fi realizate pe dală înierbată și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p>
14. Împrejmuiri	- Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de maxim 2,0 m înălțime din care 0,6 m soclu opac, dublat de gard viu. Gardurile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,20 m.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	POT maxim = 45% - pentru construcții cu înălțimi maxime între 15,0 - 30,0 m.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	CUT maxim = 3,0 ADC/S teren

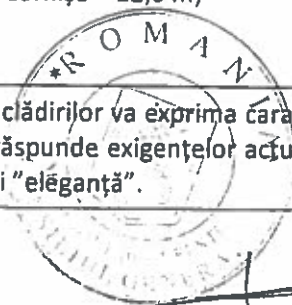
L1a

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

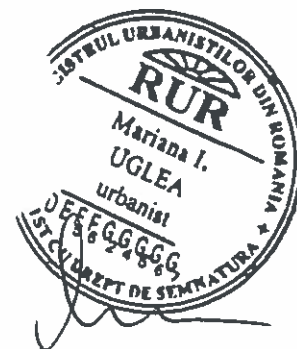
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
Terenul este destinat dezvoltării locuințelor colective mici cu P+2 niveluri și Mansardă	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> - Locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri - Echipamente și dotări publice specifice zonei rezidențiale
2. Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> - Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
3. Utilizări interzise	Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipality București în vigoare la data elaborării prezentei documentații pentru



	subzona L1a	CONFORM CU ORIGINALUL
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu București în vigoare la data elaborării prezentei documentații pentru subzona L1a și a Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - Șos. Dobroești - Lacul Dobroești - Șos. Fundeni, sectorul 2" aprobat prin HCGMB nr. 378/2007, terenul este constructibil.	
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> - Aliniamentul la șos. Dobroești se mută în conformitate cu planșa de reglementări urbanistice cu 8,5 m față de limita de proprietate a terenului ce a generat PUZ. - Construcțiile vor fi retrase de la aliniamentul străzilor noi propuse prin PUZ cu minim 2,0 m. - Se aplică prevederile de la punctul 2.3.3. Amplasarea față de aliniament din prezentul Regulament Local de Urbanism 	
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale terenului în conformitate cu planul de reglementări urbanistice, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minim 7,0 m față de limita laterală Sud, - minim 2,0 m față de limita laterală Nord, - minim 4,0 m față de limita posterioară (Vest), - minim 4,5 m față de bordura accesului carosabil propus prin PUZ. 	
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Retragerea minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 6,0 m	
8. Circulații și accese	<ul style="list-style-type: none"> - Șoseaua Dobroești va fi lărgită în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în conformitate cu Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB – 24,0 m profil transversal. - Accesul principal auto și pietonal pe teren se va face din șoseaua Dobroești (intrare – ieșire). - Accesul secundar auto și pietonal se va face din drumul propus prin P.U.Z. adiacent limitei de proprietate nord. - Pe teren se vor amenaja circulații interioare ce vor asigura accesul către toate imobilele 	
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	Toate autovehiculele vor staționa și vor fi parcate în interiorul parcelei conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.	
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși S + P + 2+M (H max la cornișă = 12,0 m)	
11. Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".	



12. Condiții de echipare edilitara	Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice; CONFORM CU ORIGINALUL
13. Spații verzi și plantate	<ul style="list-style-type: none"> - Se vor amenaja spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală rămasă după trasarea noului aliniament și a străzilor propuse, indiferent de subzona funcțională în care se încadrează. - Se vor amenaja următoarele suprafețe ca spații verzi: 1033,4 mp pe sol și 516,6 mp peste subsol, reprezentând 20% și respectiv 10% din terenul rămas după modificarea aliniamentului șoselei Dobroiești și realizarea străzii propuse prin PUZ care traversează terenul. - La faza DTAC planul de situație va configura cu exactitate suprafața de spațiu verde pe tot terenul rămas după operațiunile de modificare a aliniamentului șos. Dobroăești și realizarea străzii propuse prin PUZ care traversează terenul, cu obligația respectării suprafețelor de spațiu verde indicate la aliniantele anterioare. - Parcajele la sol vor fi realizate pe dală înierbată și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
14. Împrejmuiri	- Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de maxim 2,0 m înălțime din care 0,6 m soclu opac, dublat de gard viu. Gardurile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,20 m.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	POT maxim = 45%
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	CUT maxim = 1,56 ADC/S teren



Anexa nr. 1

Glosar de termeni

CONFORM CU ORIGINALUL

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

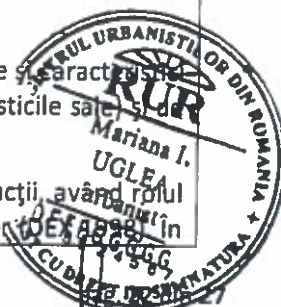
Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristicile sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentală, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor.



cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

CONFORM CU ORIGINALUL

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Funcțiuni compatibile locuirii în cadrul subzonei locuințelor (L1 și L1p) – sunt considerate funcțiuni compatibile locuirii toate acele activități care respectă prevederile din *Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Conform GM-007-2000*, în subzona locuințelor sunt admise: magazin general, supermarket, piață agroalimentară la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială, alimentație publică, servicii nepoluante, învățământ, dispensar, creșe, săli de competiții sportive, patinoare artificiale, locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, construcții de turism.

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcuribilă în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțime liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru garajele autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și coperișurilor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonale parcurabile din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate ca atare la calculul indicelui CUT.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras este un nivel de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul

OM A
REGISTRUL
CONSTRUCȚII

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
UGLEA
pag. 24
DEEEGGGG
EST CU DREPT DE SEMNATURA

cornișa superioară sau aticul ultimului nivel ~~plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).~~ **CONFORM CU ORIGINALUL**

Obiectiv de utilitate publică – se consideră ~~obiective de utilitate publică~~: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Profilul stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Realiniere – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingierești, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingierești, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingierești, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților urbane (G.M – 007 – 2000).



CONFORM CU ORIGINALUL

- 007 - 2000).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc.);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:



- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
CONFORM CU ORIGINALUL
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).

