



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului



Ca urmare cererii adresate de S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL - arh. Iulia Tomuș - RUR D,E, în calitate de proiectant, cu sediul în București, Str. Fabrica de Cărămidă nr. 1A, casa 54, sector 1, punct de lucru în București, Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3, reprezentând pe ONE VERDI PARK S.A., cu sediul în B-dul Dacia nr. 56, corp A, parter, cam 6, sector 2, în calitate de beneficiar, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1638862/02.07.2018, nr. 1630939/05.06.2018, nr. 1630936/05.06.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
NR. 421/04.07.2018  
PENTRU

CONFORM CU ORIGINALUL



**PUZ – STR. BARBU VĂCĂRESCU nr. 164 E, SECTOR 2, BUCUREȘTI**

**GENERAT DE IMOBILUL:** Str. Barbu Văcărescu nr. 164 E, (Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 33629/29.05.2018), Sector 2, în suprafață de 8184,0 mp din acte (8183,0mp din măsurători) proprietate particulară, având la bază Certificatul de urbanism nr. 817/46 "V" din 23.06.2016 ( durata de valabilitate prelungită cu 12 luni ) emis de Primăria Sectorului 2.

**INITIATOR:** ONE VERDI PARK S.A.

**PROIECTANT:** S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:** arh. Iulia Tomuș - RUR D,E,

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** zona studiată este delimitată de Str. Barbu Văcărescu, Str. Gheorghe Țițeica, în apropierea Parcului Verdi și a cartierului Floreasca, sector 2, Municipiul București.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG – MB, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 224/2015, imobilul este cuprins în subzona "CB3" – polilor urbani principali - Barbu Văcărescu. Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor. Pentru orice intervenții noi vor fi necesare în subzonele CB3 – Planuri Urbanistice Zonale. În "CB3" nu se limitează înălțimea clădirilor. Indicatorii urbanistici reglementați: POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite; CUT maxim = 4,5 mp ADC/mp teren - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**Avizul de oportunitate nr. 62 din data de 28.10.2016,** care prevede următoarele: Imobil cu funcțiune mixtă, POT = min.60% - max.65%; CUT= min. 4,0 mp ADC /mp teren – max. 4,5 mp ADC /mp teren, RH =min. 4S+P+1E – max. 4S+P+25E ; Hmin. = 8,0 m – Hmax. =100,0m.

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

- Funcțiune mixtă : comerț, locuințe colective, birouri, servicii – 3S+P+20E+Eth.
- POT max. = 60%; CUT max.= 4,5 mp ACD/ mp teren ;
- Hmax.= 75,0m +3,0m Eth. pentru RH max.= 3S+P+20E+Eth.;
- Hmax.= 13,0m pentru RH min. = 3S+P+1E;
- Respectarea Codului Civil.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021 305.55.00  
http://www.pmb.ro



**CIRCULAȚII SI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006, conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** conform avizelor de specialitate și Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a urbanism nr. 817/46 “V” din 23.06.2016 ( durata de valabilitate prelungită cu 12 luni ) emis de Primăria Sectorului 2.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Redactat, ing.-urb. Camelia Garcușa / 4ex./03.07.2016

*[Handwritten signature]*

ANEXA nr. 2  
H.C.G.M.B.m. 635/2010

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## Str. BARBU VĂCĂRESCU nr. 164 E

### Nr. Cad: 200357, Sector 2, București

#### REGLEMENTATI FUNCȚIONALE

#### SC. 1/500

- LIMITA DE REGLEMENTARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
- ■ ■ ■ LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT P.U.Z.

#### FUNCTIUNI EXISTENTE

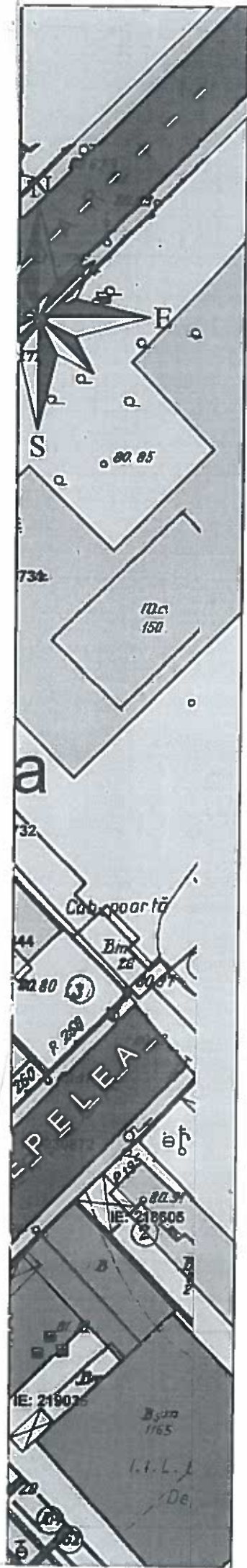
- ■ ■ ■ TERENURI NEUTILIZATE, REGLEMENTATE CB3 PRIN PUG
- ■ ■ ■ ZONA DE LOCUINTE
- ■ ■ ■ ZONA VERDE (Parcul Verdi)
- ■ ■ ■ ZONA INDUSTRIALA
- ■ ■ ■ CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- ■ ■ ■ CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE, ALEI
- ■ ■ ■ SPATII VERZI STRADALE, PLANTATII DE ALINIAMENT
- ■ ■ ■ CLADIRI DE SERVICII, BIROURI, COMERT
- CB3** ZONE REGLEMENTATE PRIN P.U.G
- — — SUPRALARGIRE STRAZI (cf. PUZ SECTOR 2)
- ▨ ZONA CE SE VA REGLEMENTA PRINTR-O ALTA DOCUMENTATIE

CONFORM CU ORIGINALUL



#### REGELEMENTARI PRIN P.U.Z.

- ■ ■ ■ LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT la parter (zona de implantare cladiri)
- ■ ■ ■ CIRCULATII CAROSABILE PE PARCELA - drum privat
- ■ ■ ■ CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE
- ■ ■ ■ CIRCULATIE AUTO, LARGIRE CAROSABIL PENTRU AMENAJARE PERON TRAMVAI SI OPRIRE AUTO (DROP OFF)
- ■ ■ ■ BRETEA DE LEGATURA STR. BARBU VACARESCU - STR. GH. TITEICA - propunere drum public
- ■ ■ ■ TEREN CE VA FI CEDAT DE CATRE PROPRIETAR, CU TITLU GRATUIT, DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, conform legislatiei in vigoare
- ■ ■ ■ SPATII VERZI PROPUSE
- ■ ■ ■ AMENAJARE PEISAGERA - PLANTATII, ALEI, SPATII DE ODIHNA, BAZINE DE APA
- ■ ■ ■ ALINIAREA CONSTRUCTIILOR - FRONT DISCONTINUU
- ▶ ■ ■ ■ ■ ACCESE AUTO si CIRCULATIE AUTO PRIVATA PROVIZORIE pana la realizarea etapei de perspectiva in baza reglementarilor propuse cu caracter director in coordonare cu propunerile din





DRUM PROPRIETATE PRIVATA, DESCHIS CIRCULATIEI PUBLICE  
- se va asigura accesul public nediscriminatoriu al vehiculelor si  
pietonilor, va dispune de semne de circulatie aprobate conform legii



ACCESE AUTO in varianta de perspectiva, dupa realizarea  
circulatiei majore prevazute prin PUZ Barbu Vacarescu - Gh. Titeica



ACCESE AUTO IN CLADIRI (subterane)



CLADIRI INALTE PROPUSE (zona de implantare cladiri)  
inclusiv balcoane



DISTANTA MINIMA DE RETRAGERE A CLADIRILOR  
FAZA DE LIMITA DE PROPRIETATE (in metri)



PLANTATII DE ALINIAMENT PROPUSE

CONFORM CU ORIGINALUL

PROPUNERE REGLEMENTARI PE PARCELA

FUNCTIUNE MIXTA: COMERT, LOCUINTE COLECTIVE  
BIROURI, SERVICII

Rh = 3S+P+1E si 3S+P+20E+Eth

H locuinte = 75 m

H max. (etaj tehnic) = 78 m

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 4,5 (se aplica la suprafata intregii parcele de 8184 mp)



PROPUNERE REGLEMENTARI CU CARACTER ORIENTATIV -  
CIRCULATIE MAJORA prevazuta in P.U.Z. Str. Barbu Vacarescu  
- Str. Gh. Titeica aprobat prin HCGMB nr. 237/27.09.2005



CIRCULATIE MAJORA - prevazuta in P.U.Z. Str. Barbu Vacarescu -  
Str. Gh. Titeica aprobat prin HCGMB nr. 237/27.09.2005  
- etapa de perspectiva, se va reglementa printr-o alta documentatie

PROPUNERE REGLEMENTARI CU CARACTER ORIENTATIV  
PE PARCELE VECINE incadrate in PUG in L1a



LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECIVE MICI  
situate in afara perimetrelor de protectie



DOTARI DE CARTIER - parter



ALINIERE CONSTRUCTII in zona de locuinte mici

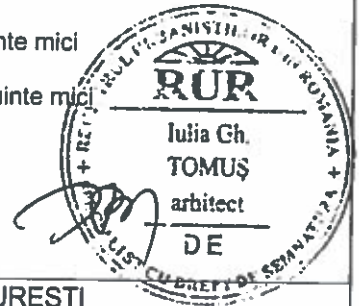


LIMITA EDIFICABIL MAXIM in zona de locuinte mici



RETRAGERI in zona de locuinte mici

Rh = P+2E+E3r, Hmax. = 13m la comisa  
P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 1,56



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PLAN URBANISTIC ZONAL  
Str. BARBU VĂCĂRESCU nr. 164 E  
Nr. Cad: 200357, Sector 2, Bucureşti

MĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI  
DIRECŢIA URBANISM

VIZAT SPRE ÎNŞIŞIMBARE

Beneficiar / Investitor

04.07.2018 VERDI PARK S.A.

B-dul Dacia nr. 56, corp A, parter, camera 6,  
Sector 2, Bucuresti - CUI: RO 34850537

Proiectant: specialitate urbanism

Proiectant general  
/ Arhitectură

X ARCHITECTURE &  
ENGINEERING CONSULT

**adest**  
ARCHITECTURE  
Str. Alexandru Sibleanu nr. 12, Sector 3, Bucuresti  
office@adest.ro, www.adest.ro

Consultant specialitate urbanism / Coordonare proiect  
Prof. Dr. Arh. Florin MACHEDON - M DESIGN  
arhitectura & urbanism

Titlul plansei

REGLEMENTARI FUNCŢIONALE

PLANSĂ  
03

Director/ Administrator	Bedar GEORGESCU	COD PROIECT	SPECIALITATE	EDITOR	FAZA
Intocmit	Arh. Iulia TOMUS	BVC	URB	AA	PUZ
Desenat	Arh. Iulia TOMUS	REVIZIA	DATA	SCARA	
		09	06.2018	1:500	

nr.1A, sector 1, Bucuresti.

CONFORM CU ORIGINALUL



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent

### PLAN URBANISTIC ZONAL Str. BARBU VACARESCU Nr. 164E, Sector 2, Bucuresti

**Imobil cu functiune mixta: comert, locuinte colective,  
birouri, servicii – 3S+P+20E+Eth**

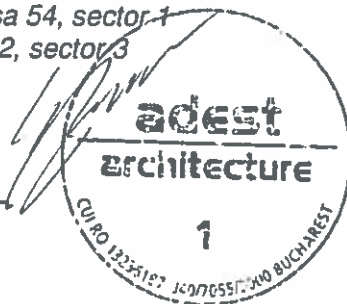
**Amplasament:** Bucuresti, Str. Barbu Vacarescu Nr. 164E, Sector 2  
Nr. Cad: 200357

**Beneficiar/ Investitor:** ONE VERDI PARK S.A.  
*B-dul Dacia nr. 56, corp A, parter cam. 6, Sector 2, Bucuresti*

**Proiectant urbanism:** ADEST Architecture SRL  
*Sediul: Bucuresti, Str. Fabrica de Caramida nr.1A casa 54, sector 1  
Punct lucru: Bucuresti, Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3  
Tel. 031.226.10.12 Fax : 031.226.10.14*

**Proiectant general/  
Arhitectura:** X Architecture & Engineering Consult SRL

**Consultant specialitate urbanism/  
Coordonare proiect:** Prof. Dr. Arh. Florin MACHEDON  
M DESIGN Arhitectura si Urbanism SRL



Iunie 2018

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 42/04.07.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM CU ORIGINALUL

## TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE



### I.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat in PLANUL DE reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, este identificat prin adresa Str. Barbu Vacarescu Nr. 164E, Sector 2 si prin nr. cadastral 200357, are o suprafata de 8.184 mp (lot unic) si este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, in partea de nord a orasului, in vecinatatea Parcului Verdi si a Cartierului Floreasca, pe un teren cu acces din Str. Barbu Vacarescu, cu urmatoarele vecinatati:

- la Nord – domeniu public – intersectie intre Str. Barbu Vacarescu si Str. Gh. Titeica;
- la Est – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice – locuinte mici max. P+2, cladiri de birouri P+7;
- la Sud – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice – neconstruit;
- la Vest – domeniu public – Str. Barbu Vacarescu (4 benzi de circulatie + linii de tramvai).

Regulamentul de urbanism cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta sa.

### I.2 BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 2145/2/modificata din 20.01.2000 si ale R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269 din 21.12.2000 prelungit prin HCGMB nr. 324 din 17.11.2010, HCGMB nr. 241 din 21.12.2011 si HCGMB nr. 232 din 19.12.2012 si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale.

### I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

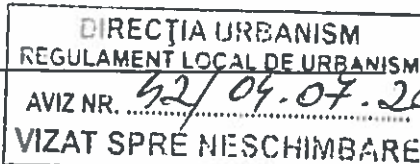
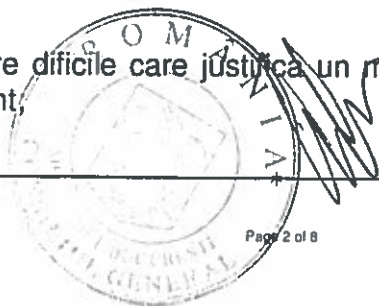
#### **ZONA MIXTA – COMERT, LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SERVICII**

**LOT UNIC** – Zona mixta de comert, locuinte colective, birouri si servicii, cu maxim P+20+th niveluri

### I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

1. conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament,



AVIZ NR. 42/09.07.2018  
VIZAT SPRE NIESCHIMBARE

CONFORM CU ORIGINALUL



2. descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor.

• Modificarea condițiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, P.O.T, C.U.T., aliniamentul și alinierea spre stradă a construcțiilor, modificarea retragerilor minime față de limitele laterale și spre spate ale parcelei sunt posibile în baza P.U.Z.

=====



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 42/07.07.2018.  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM CU ORIGINALUL



## TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

### ZONA MIXTA – COMERT, LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SERVICII

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Marimea terenului, configurarea urbanistica si planul de dezvoltare a investitiei au determinat organizarea terenului intr-o singura unitate teritoriala de referinta, denumita LOT UNIC.

Lotul de inscrie in P.U.G. al Municipiului Bucuresti in subzona CB3, subzona polilor urbani principali, astfel incat pentru LOTUL UNIC se detaliaza si adapteaza reglementarile acestei subzone.

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art.1 - Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte colective cu partiu obisnuit;
- Spatii comerciale si spatii de depozitare aferente;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- Servicii si echipamente publice de cartier;
- Sport si recreere in spatii acoperite;
- Dispensare, clinici, farmacii;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- Activitati manufacturiere;
- Parcaje subterane, spatii tehnice subterane aferente functionarii imobilelor;
- Circulatii carosabile si pietonale, accese;
- Spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri.

##### Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta.
- Functiunile care admit accesul permanent si necontrolat al publicului (comert cu amanuntul, restaurante, cafenele, farmacii, sedii de companii sau sucursale bancare), vor fi permise numai la parterul si la etajul I al imobilelor.
- Se admit constructii cu functiuni tehnice necesare retelelor edilitare cu respectarea zonei de protectie indicata in specificatiile tehnice (avizele furnizorilor de utilitati urbane).



CONFORM CU ORIGINALUL



### Art.3 - Utilizari interzise

*Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:*

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii sau permanente, asezate la sol, pentru gararea autoturismelor;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- toate tipurile de depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto; autobaze;
- statii de betoane;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Din parcela initiala de 8.184 mp vor fi dezmembrate suprafetele ce se vor ceda domeniului public al Municipiului Bucuresti pentru realizarea circulatiei publice aprobate prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulatie a PMB. Dezmembrarea se va face pe baza proiectului de executie a arterelor respective, aprobat de Comisia Tehnica de Circulatie.
- Cladirile nou propuse pot fi grupate pe terenul utilizat in comun si care vor avea acces pietonal din circulatia publica si acces auto comun spre parcuri comune amenajate pe lot sau in subsolul imobilelor.

### Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Aliniamentul, definit ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, este situat la aproximativ 2,5 m de trotuarul actual al strazii Barbu Vacarescu.
- Constructiile se vor amplasa la o distanta minima de 4 m fata de aliniamentul terenului la Str. Barbu Vacarescu, ceea ce reprezinta 6,5 m de la limita trotuarului actual (respectiv 9,5 m fata de carosabil).
- Alinierea constructiilor nu va putea fi depasita cu balcoane sau console ale cladirilor.

### Art.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Cladirile ce se vor edifica vor avea retrageri fata de limita laterala spre Sud de min 10 m si fata de limita spre spate (N-E) a parcelei de minim 5,0 m;
- Limita pentru retragerea laterala sau spre spatele lotului nu va putea fi depasita de balcoane, bovindouri sau console;
- Nu se vor lasa calcane vizibile, sau acestea vor fi tratate cu finisaje de aceeaasi calitate precum fatadele.



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 62/07.07.2018.  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM CU ORIGINALUL



#### Art.7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanta dintre turnuri (cladirile mai inalte de P+1) va fi de min. 18 m, iar in cazul locuintelor, partiul se va concepe astfel incat sa nu existe vedere directa intre apartamentele blocurilor inalte.
- Cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu se situeze fata in fata (distanta minima se calculeaza intre colturile cladirilor).
- Pentru cladirile (corpurile) comerciale se admite un regim de construire compact, cu respectarea retragerilor minime fata de limite, vitrarea spre spatiile publice si tratarea eventualelor calcane ca fatade (finisaj de calitate).

#### Art.8 - Circulatii si accese

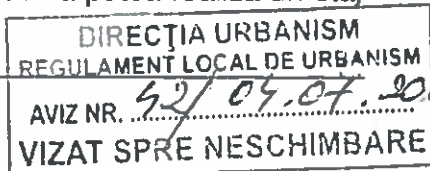
- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin intermediul unei servituti de trecere.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Va fi realizat pe LOTUL UNIC un drum privat pe care se va asigura accesul public nediscriminatoriu al vehiculelor si pietonilor si care va dispune de semne de circulatie aprobate conform legii. Drumul va avea un carosabil de minim 7 m si un trotuar la partea de nord de 3 m (incluzand 1 m din latime pentru plantatii de aliniament).
- Va fi realizata o bretea de legatura intre Str. Barbu Vacarescu si Str. Gh. Titeica, avand o singura banda (sens unic dinspre Str. Barbu Vacarescu) de 4 m si un trotuar de 1,5 m. Pentru realizarea ei se va dezmembra si ceda domeniului public terenul necesar.
- Se pot realiza pasaje pietonale si curti semiprivat.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladiri a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

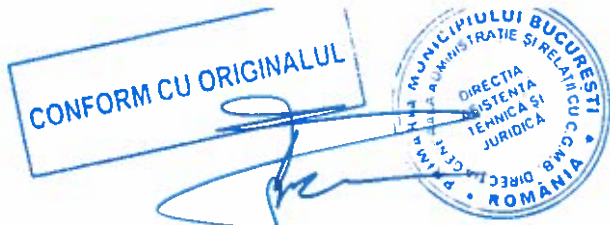
#### Art.9 - Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in parcajele special amenajate in subsolurile imobilelor sau la sol, deci in afara circulatiilor sau a spatiilor publice. Se vor putea realiza 3 niveluri de subsol, nivelul inferior avand gropi pentru sisteme de parcare supraetajata.
- Pentru accesul cu autoturismul sau cu taxiul al vizitatorilor se amenajeaza la Str. Barbu Vacarescu, pe domeniul public, o banda de oprire cu latimea de 2,5 m, adiacenta carosabilului. Stationarea autoturismelor pe aceasta banda va fi restrictionata la o durata limitata.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 5 – respectiv Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si ale HCGMB nr.66 din 06.04.2006 de aprobare a Normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

#### Art.10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Constructiile nu vor putea depasi P+20+th niveluri. Se reglementeaza inaltimea de 75 m de la nivelul trotuarului pentru spatii locuibile; peste 75 m se va putea realiza un etaj





tehnic - pana la  $H_{max} = 78$  m - pentru casa scarii si echipamente tehnice, panouri de fatada. Autorizarea lucrarilor de construire se va face cu avizului Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

- Inaltimea maxima a corpului comercial va fi de 13 m, unde se pot amenaja un parter inalt, parter si un etaj sau parter cu mezanin, adica maxim 2 niveluri). Se admite, daca este necesar, realizarea unui nivel tehnic retras de la fatade cu minim 6 m si nu mai inalt de 3 m, strict destinat amplasarii utilajelor tehnice necesare functionarii imobilului respectiv.

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

- Aspectul cladirilor si amenajarilor peisagere propuse va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte.

- Spatiile tehnice pe terasa peste etajul 1 comercial se vor amplasa si proteja asa fel incat sa nu fie vizibile din circulatiile publice, sa nu fie accesibile altor persoane in afara personalului calificat si sa nu creeze o imagine neplacuta pentru locuitorii cladirilor inalte. Se recomanda amenajarea cu gazon si alte plante a acestor terase.

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii. Astfel, corpurile cu functiune comerciala vor avea fatade vitrate spre strada si spre spatiile publice, iar fatadele posterioare vor fi tratate cu finisaje de calitate. Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din circulatii publice si din curti semipublice.

#### Art.12 - Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Lucrarile de bransament se vor realiza dupa aprobarea proiectelor de bransament de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.

- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- Toate noile bransamente pentru apa, canalizare, electricitate, telefonie, internet si televiziune vor fi realizate ingropat.

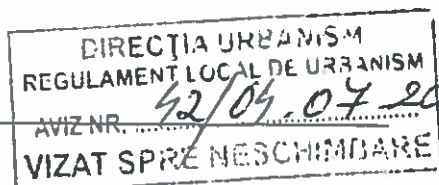
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a unitatilor exterioare pentru aer conditionat sau ventilare in locuri vizibile din circulatiile publice. Se recomanda conectarea cladirilor la unitati centralizate de telecomunicatii, incalzire si ventilare.

- In interiorul parcelei trebuie amenajate spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere pana la ridicarea lor de utilajele societatilor de salubritate. Aceste locuri pot fi amenajate la subsolurile cladirilor sau in spatii inchise special destinate, cu respectarea normelor de igiena si a celor de siguranta la incendiu.

#### Art.13 - Spatii libere si spatii plantate

- Minim 30% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde. Dintre acestea, se vor realiza in proportie de 2/3 spatii verzi pe teren natural si 1/3 spatii verzi amenajate deasupra unor constructii, prevazandu-se o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei si conditii de drenare a excesului de umiditate.

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.



CONFORM CU ORIGINALUL



- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase si, in acest sens, se recomanda realizarea parcarilor pentru autoturisme la subsolurile imobilelor.
- Spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat ca spatiu public si va fi amenajat cu mobilier urban, alei pietonale, plantatii ornamentale, fantani etc.
- Se vor amenaja locuri de odihna precum si pietonale in spatiile publice. Aceste spatii vor fi plantate si amenajate peisager.

Art.14 - Imprejmuiri

- Spre strada nu se vor realiza imprejmuiri in zonele cu acces public si se vor realiza imprejmuiri joase (max. 60 cm) cu gard viu sau gard transparent, din profile metalice, in portiunea cu spatiu verde compact din nordul terenului si pe limita sudica a terenului.
- Pe limita spre spatele lotului (N-E) se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltime maxima de 2,5 m. Acestea vor fi realizate in totalitate pe terenul aflat in proprietate.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

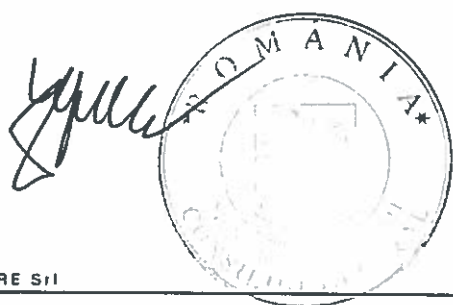
POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 4,5 mp ADC / mp teren

Indicii urbanistici se vor aplica la suprafata de teren totala de 8.184 mp.

=====



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 42/09.07.2018  
VIZAT SPRE NESCIMBARE

*clau*