



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

ANEXA HR.1 LA
HCGMB 787/2018



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de HERCIU ȘTEFAN IULIAN în calitate de beneficiar, cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 011062, Str. Plutașilor nr. 69, telefon: 0722 23 65 06 și SC 4D INNODESIGN SRL – urb. Bogdan Alexandru DINU (RUR: D, E, G6) în calitate de elaborator, cu domiciliul în București, Sector 5, Cod poștal 051027, Str. Petre Ispirescu nr. 8, bl. P6, Sc. 2, Ap. 34, înregistrată cu nr. 1650812 din data de 09.08.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2007 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ

NR. 50127/08-2018

PENTRU

PUZ – STR. PLUTAȘILOR NR. 71 - SECTOR 1



GENERAT DE IMOBILUL: STR. PLUTAȘILOR NR. 71 - Sector 1, în suprafață de 297,00 din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de Urbanism nr. 1563/ 1573810 din 17.11.2017, eliberat de Primăria Municipiului București.

INITIATOR: HERCIU ȘTEFAN IULIAN, HERCIU LIDIA GABRIELA,
HERCIU AMBROZIE

PROIECTANT GENERAL: SC 4D INNODESIGN SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb. Bogdan Alexandru DINU (RUR: D, E, G6)

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate și figurează în parcelarea „Bazilescu” aflată pe lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, poziția 191, cod B-II-s-B-17913.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 45%; CUT max. 0.9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și CUT max. 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; Rmax.H P+2.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:
LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E+M

POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ACD/ mp.teren; R max.H S+P+1E+M, H max. cornișă 7,00m.

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

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



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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

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

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

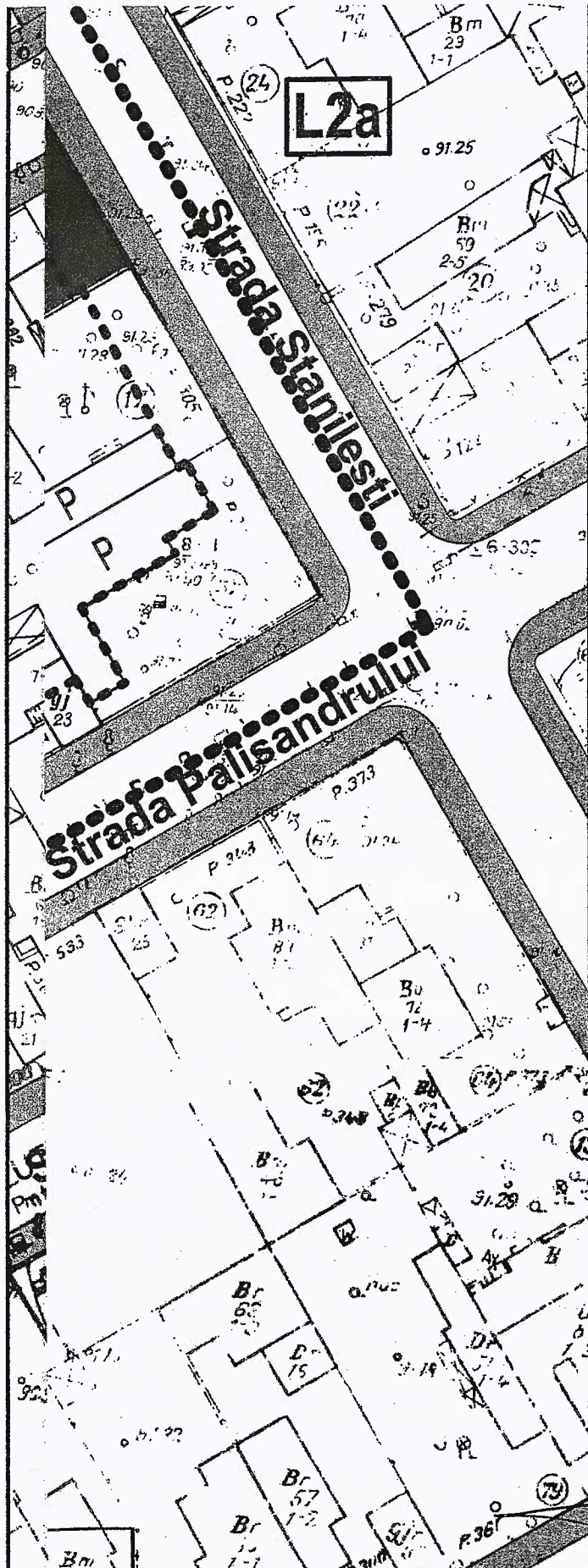
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1563/ 1573810 din 17.11.2017, eliberat de Primăria Municipiului București.






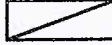


**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU**

Expert,
urb. Liliana Ionici

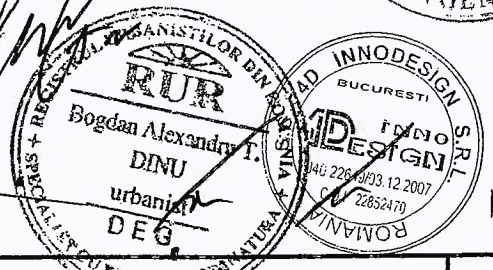
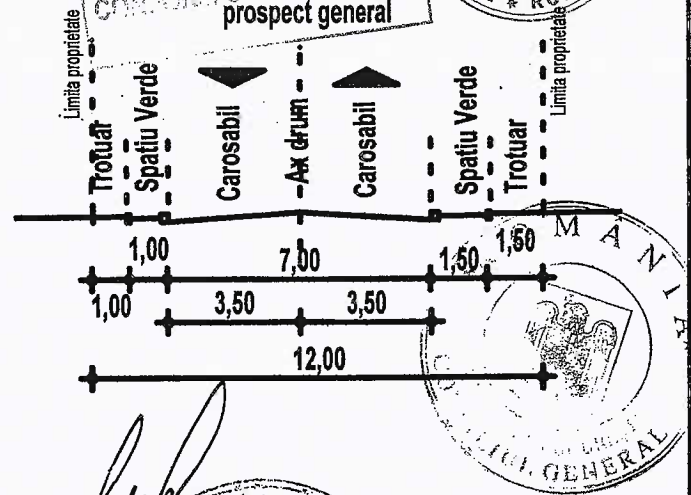
CONFORM CU ORIGINALUL

4ex./ 13.08.2018



-  Limita teren ce a generat PUZ AHE+BE LA HGCB JB 2008
-  Limite proprietati conform plan cadastral avizat OCPI
-  Edificabil propus
-  Constructii existente pe terenul studiat (constructii ce se pastreaza)
-  Constructii existente conform Cad. si reambulare satelit
-  Zubzona L2a - loturi private locuinte individuale si colective mici
-  Zona functiuni municipale si supramunicipale dispersate
-  Circulatii existente carosabile si pietonale
-  Spatii verzi existente
-  Alinierea cladirilor la strada - front stradal existent destructurat / discontinuu
-  Alinierea cladirilor la strada - front stradal propus

Profil stradal existent si mentinut (A-A) - str. Plutasilor prospect general



Br	1-4
Br	2-5
Br	6-8
Br	9-11
Br	12-14
Br	15-17
Br	18-20
Br	21-23
Br	24-26
Br	27-29
Br	30-32
Br	33-35
Br	36-38
Br	39-41
Br	42-44
Br	45-47
Br	48-50
Br	51-53
Br	54-56
Br	57-59
Br	60-62
Br	63-65
Br	66-68
Br	69-71
Br	72-74
Br	75-77
Br	78-80
Br	81-83
Br	84-86
Br	87-89
Br	90-92
Br	93-95
Br	96-98
Br	99-101
Br	102-104
Br	105-107
Br	108-110
Br	111-113
Br	114-116
Br	117-119
Br	120-122
Br	123-125
Br	126-128
Br	129-131
Br	132-134
Br	135-137
Br	138-140
Br	141-143
Br	144-146
Br	147-149
Br	150-152
Br	153-155
Br	156-158
Br	159-161
Br	162-164
Br	165-167
Br	168-170
Br	171-173
Br	174-176
Br	177-179
Br	180-182
Br	183-185
Br	186-188
Br	189-191
Br	192-194
Br	195-197
Br	198-200

VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M	Rev.00
PROIECTANT:	S.C. 4D Inno Design SRL		+40.723.220.146 +40.729.100.328 office@innodesign.ro www.innodesign.ro	Amplasament: Str. Plutasilor Nr. 71, Mun. Bucuresti, Sector 1, NC 227319	Nr. Prj./Contr. 4DA237 /2017
	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Beneficiari: HERCIU STEFAN IULIAN, HERCIU LIDIA GABRIELA, HERCIU AMBROZIE	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	urb. Bogdan Dinu		Data: 18.04.2018	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	PLANSA NR. U - 04
PROIECTAT	urb. Bogdan Dinu				
DESENAT	arh. A.M. Aparaschivei				

AHEXA HR. 5
LA HCBMB 787/2018.

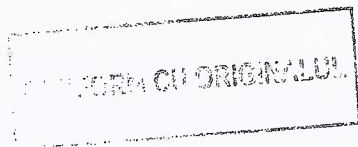
Regulament local de urbanism
afereant
PLAN URBANISTIC ZONAL
"Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M"

Amplasament:
Str. Plutasilor Nr. 71, Mun. Bucuresti, Sector 1, NC 227319

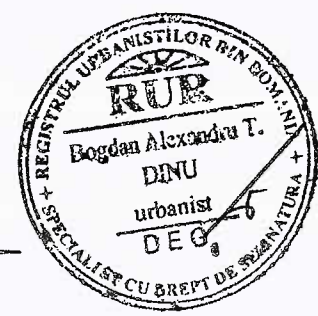
Beneficiari:
HERCIU STEFAN IULIAN
HERCIU LIDIA GABRIELA
HERCIU AMBROZIE

Proiectant:
S.C. 4D InnoDesign S.R.L.

Proiect numarul:
4DA237 / 29.11.2017



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”**

CONFORM CU ORIGINALUL

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Mun. Bucuresti Nr. 1563/1573810 din 17.11.2017, in temeiul reglementarilor documentatiei PUG in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii, a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii 50/1991 (actualizata), a Ordinului M.L.P.A.T. nr.1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HGR 525/1996 si a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000.

1.2. Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pentru intreg terenul, (dar numai pentru acesta) ce face obiectul P.U.Z.-ului ce are ca scop reglementarea terenului in vederea realizarii investitiei pentru „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”.

Prezentul regulament se aplica numai imobilului pe care se va realiza investitia, teren aflat in proprietatea HERCIU STEFAN IULIAN, HERCIU LIDIA GABRIELA si HERCIU AMBROZIE.

Actele ce sustin calitatea de posesie asupra imobilului studiat si natura juridica a acestuia sunt: extrasul de Carte Funciara atasat documentatiei CF Nr. 227319, planul de incadrare si delimitare a imobilului NC 227319, ridicarea topografica atasata (vizata OCPI).

Terenul analizat este intabulat in C.F. nr. 227319, la numarul cadastral 227319 intravilan - UAT Bucuresti – Sector 1. Acesta se gaseste in interiorul intravilanului actual al localitatii, respectiv adiacent fata de Strada Plutasilor (in dreptul Nr. 71).

Terenul prezinta urmatoarele caracteristici:

Numar cadastral	227319
Date de identificare	Str. Plutasilor Nr. 71, Mun. Bucuresti, Sector 1
Proprietari	HERCIU STEFAN IULIAN, HERCIU LIDIA GABRIELA si HERCIU AMBROZIE
Carte funciara	Nr. 227319 intravilan - UAT Bucuresti – Sector 1
Suprafata teren analizat	297,00 mp
Regim tehnic	Intravilan
Categorie de folosinta	Teren domeniul privat
Accesibilitate din drumuri publice	Str. Plutasilor
Vecinatati Nord-Est	Teren proprietate privata cu acces din Str. Plutasilor Nr. 73
Vecinatati Nord-Vest	Teren proprietate privata cu acces din Str. Jimbolia Nr. 29-31
Vecinatati Sud-Vest	Teren proprietate privata cu acces din Str. Plutasilor Nr. 69
Vecinatati Est	Cale de acces drum public – Strada Plutasilor

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NERCHIMBARE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prevederile acestui regulament au tinut cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR 525/1996, de reglementarile cuprinse in Planul Urbanistic General al Mun. Bucuresti si de prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice care vor aparea ulterior aprobarii prezentului regulament urbanistic vor face necesare unele adaptari ale acestuia, este

obligatoriu ca modificarile survenite sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament.

Premiza / Argument:

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti terenurile se afla in intravilanul localitatii, in subzona L2a - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate. Cu toate acestea, imobilul este cuprins in zona protejata parcelarea “Bazilescu” aflata pe Lista Monumentelelor Istorice (din 2015) la pozitia 191, cod B-II-s-B-17913. De asemenea, imobilul se afla in culoarul de zbor al Aeroportului Bucuresti-Baneasa.

Bilant teritorial existent pe parcela:

SC existent (C1+C2) = 39,00 mp (13,13%) - constructii cu regim de inaltime parter

si destinatie anexe depozitare

S. spatii verzi = 258,00 mp (86,87%)

CONFORM CU ORIGINALUL



Premizele de dezvoltare ale localitatii, tendinta de extindere a zonei de servicii in special in zona de nord a capitalei, respectiv in interiorul con-urbatiei metropolitane, justifica exploatarea oportunitatilor descongestionarii.

Se va conserva subzona L2a cu specificul ei - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate.

Obiectivul principal al prezentului proiect este reglementarea urbanistica a terenului proprietate privata a beneficiarilor prezentului PUZ cu scopul realizarii de Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M.

NOTA:

REGLEMENTARILE PROPUSE VOR AFECTA NUMAI LOTUL AFLAT IN STUDIU, NU SI VECINATATILE.

Gradul de protectie al ansamblului urban – conform studiului privind valoarea istorica si urbanistic-arhitecturala a zonei :

Pozitie in oras, Analiza vecinatatilor – tip de asezare, Istoric al terenului - planuri vechi (daca este cazul), Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale, Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica), Categoria de folosinta a terenurilor.

Terenurile sunt apasate in Nordul orasului, in imediata vecinatate a Lacului Grivita, intravilanul orasului Bucuresti.

Accesul se poate face direct dinspre Bd. Bucurestii Noi prin Strada Plutasilor sau indirect prin Strada Fabrica de Caramida.

Terenul se afla in categoria curti-constructii si nu prezinta inscrieri privind sarcini asupra acestuia. Cartierul Bucurestii Noi este situat in nordul orasului si al Sectorului 1. Cartierul este limitat de strazile Chitila, Godeanu Constantin, Piata Morii si Gloriei, cat si de lacul Grivita. Acest cartier poate

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 00 / 27.08.2018
VIZAT SPRE MĂSURI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”

fi considerat interfața între mediul urban și mediul sătesc, incluzând țesuturi urbane foarte diverse de la un nucleu central (Bd. Bucureștii Noi) care concentrează funcțiuni și trafic de interes municipal la arii de locuințe colective și arii întinse de locuințe individuale. Cartierul Bucureștii Noi apare odată cu parcelarea moșiei Măicănești (Grefoaicele) a lui Nicolae Basilescu în 1898. Teritoriul parcelat avea o suprafață de aproximativ 295 ha, din care circa 144 ha au fost vândute (1423 loturi edificabile în lotizările din 1913), iar restul au fost date domeniului public, pentru amenajarea de străzi, parcuri, piețe. 3 În anii '50, Bucureștii Noi este integrat administrativ în municipiul București și cunoaște o a doua fază de dezvoltare. De-a lungul bulevardului Bucureștii Noi sunt ridicate noi construcții de 3 etaje, un cinematograful și un teatru în aer liber. Este vorba de un nou complex rezidențial cu parter rezervat spațiilor comerciale. 4 În anii '60, de-a lungul bulevardului Bucureștii Noi sunt construite primele blocuri de 12 etaje. În prezent, cartierul trece printr-o perioadă de dezvoltare importantă având în vedere construcțiile rezidențiale noi și structura comercială ce se dezvoltă în zonă.

Zona se caracterizează ca fiind o zonă constituită, în conformitate cu Planul Integrat de Dezvoltare Urbană Bucureștii Noi, Pajura, Chitila și Dămăroaia al Sectorului 1.

Zona de acțiune urbană se distinge ca un areal distinct și prin evoluția sa istorică. Inițial terenuri agricole, cele patru cartiere au apărut diferențiat ca parcelări adiacente capitalei, odată cu lotizarea moșiilor familiale (Bucureștii Noi în 1898 prin parcelarea moșiei lui Nicolae Basilescu, Dămăroaia în 1926 din moșia familiei Stoicescu, Pajura din 1959 din fostele terenuri ale aceleiași familii Stoicescu). Până în anii 1950, aceste parcelări nici nu au făcut parte din teritoriul administrativ al municipiului București. Calea ferată demarcă separația între capitală și actuala zonă de acțiune urbană, care aparținea unei entități administrative distincte, comuna Băneasa. Din acest areal face parte și Parcelarea Bazilescu delimitată de străzile Bd. Laminorului - str. Fabrica de Cărămidă - str. Elocinței - str. Neajlovului - str. Coralilor - str. Piatra Morii - Bd. Gloriei - str. Triumfului - str. Lăstărișului - str. Mandolinei - str. Renașterii - Șos. Chitila (figura 5), prezența în lista monumentelor la poziția 195 B-II-s-B-17913, datând de la sfârșitul sec. XIX - prima jumătate a sec. XX

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

În prezent, terenul analizat este inclus în intravilanul Mun. București conform Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HGR 525/1996, de reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General al Mun. București și de prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia și este reglementat astfel:

SUBZONA L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate

INDICATORI URBANISTICI :

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 0,9 mp. ADC / mp. teren;

RH maxim = S+P+1E+M

Prevederile prezentului regulament de urbanism se grupează astfel:

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
- SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA
- ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

ROMANIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

9

24
9

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”

- ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE
- SECTIUNEA II: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
- ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE
- ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
- ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI
- SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
- ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)



CONCORDA CU ORIGINALUL

« Zona functionala L – zona de locuit

Subzona L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

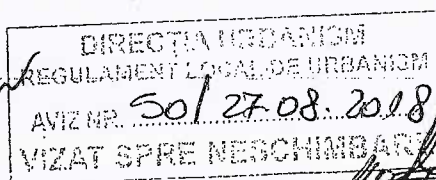
Amplasamentul analizat prin prezentul P.U.Z. este compatibil pentru realizarea obiectivului, bazat pe urmatoarele argumente:

- Are accesibilitate buna si foarte buna;
- Functiunea propusa nu deranjeaza vecinatatile existente;
- Nu se afla in zone predispuse riscurilor naturale;
- Nu afecteaza direct elemente de patrimoniu cultural-istoric;
- Impactul realizarii obiectivului propus asupra biodiversitatii de pe amplasamentul studiat si, respectiv, din imediata vecinatate a acestuia, este nesemnificativ.

Concretizarea propunerilor prezentei documentatii urbanistice duce la realizarea urmatoarelor deziderate:

- Asigura posibilitatea folosirii eficiente a terenului aflat in proprietate, prin realizarea unui obiectiv tip locuinta individuala unifamiliala cu dipunere in regim izolat;
- Creste eficienta economica a terenului;
- Asigura suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in procesul realizarii investitiei.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti terenul se afla in intravilanul localitatii, in subzona L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. Cu toate acestea, imobilul este cuprins in zona protejata parcelarea "Bazilescu" aflata pe Lista Monumentelelor Istorice (din 2015) la pozia 191, cod B-II-s-B-17913. De asemenea, imobilul se afla in culoarul de zbor al Aeroportului Bucuresti-Baneasa.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”

Conform PUG Mun. Bucuresti, indicatorii existenti sunt urmatoarii:

POT maxim = 45 %

CUT maxim P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren

CUT maxim P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren

RH maxim = P+2E

Utilizare functionala	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata construita	39.00	13.13	114.00	38.38
Spatii verzi	56.00	18.86	138.45	46.62
Circulatii carosabile si pietonale	0.00	0.00	44.55	15.00
Suprafata neamenajata	202.00	68.01	0.00	0.00
TOTAL GENERAL	297.00	100.00	297.00	100.00

CONCORDANȚĂ CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE (pentru subzona functionala L2a nu se modifica prevederile RLU din PUG Mun. Bucuresti)

Se admit pe parcela: Locuinte izolate

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Pentru subzona functionala L2a nu se modifica prevederile RLU din PUG Mun. Bucuresti

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 m.p.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NESCIMBAG

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Pentru subzona functionala L2a nu se modifica prevederile RLU din PUG Mun. Bucuresti
- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 500 mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12 - 14 metri pentru construcțiile cuplate și 15 - 18 metri pentru construcțiile izolate;

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%;

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru subzona functionala L2a se va pastra aliniamentul existent
clădirilor vecine
existente adiacente terenului.





ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.).



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NESCUMBARE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT – ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 – ASPETUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție în zonele protejate se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.



ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime și minim 1.50 m înălțime din care un soclu opac de 0.40 m și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NESCIMBAS

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL „Locuinta individuala unifamiliala S+P+1E+M”**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

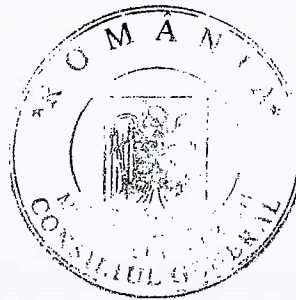
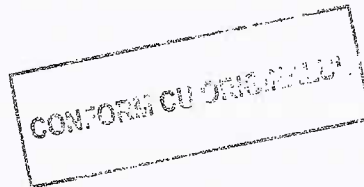
- POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren



INTOCMIT:
S.C. 4D InnoDesign S.R.L.
Urb. Bogdan Dinu



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 50/27.08.2018
VIZAT SPRE NECHIMBARE