



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
 Teritoriului  
 Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1  
LA HCG DUB 788/2018



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DRAFT PROJECT S.R.L. în calitate de proiectant contractant al lucrării D-lui DUMITRU MARIAN și a D-nei DUMITRU CRISTIANA în calitate de beneficiar domiciliul/sediul în jud. Ilfov, Oraș Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 424, telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată cu nr. 1633844/15.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 48 / 13.08.2018

PENTRU

### PUZ - ȘOS. VIILOR NR. 57 - LOT 1 și LOT 2 - SECTOR 5, BUCUREȘTI

**GENERAT DE IMOBILUL:** Șos. Viilor nr. 57 – lot 1 și lot 2, sector 5, în suprafață de 4.480 mp (lot 1 - 4.017mp; lot 2 - 463mp) proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 1355 -V / 15.12.2016, eliberat de Primăria Sectorului 5 București.

**INITIATOR:** DI. DUMITRU MARIAN și D-na DUMITRU CRISTIANA  
**PROIECTANT:** SC DRAFT PROJECT SRL  
**SPECIALIST DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** Urb. Cristina CIOACĂ (D,E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5 și este delimitată la nord de str. Fabrica de Chibrituri, la sud de str. Constantin Istrati, la est de ansamblu rezidențial din str. Fabrica de chibrituri nr. 13-15, la vest de frontul construit cu n-rele 36-52 de la Șos. Viilor.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:** Conform P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012), imobilul este încadrat în subzona funcțională CB3 - subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești.

#### INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim = 4,5 .mp.ADC/mp.teren - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** nu se limitează înălțimea clădirilor;
- **Regim de construire:** izolat.
- **Funcțiuni predominante:** sunt admise: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii-financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații







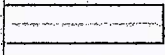




M2a - ZONA MIXTĂ conf. PUZ ȘOS. VIILOR NR.42-44 - AVIZ PRELIMINAR NR. 41/23.03.2018

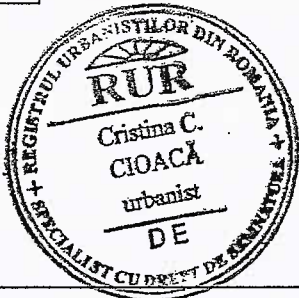
AHELA HR.2  
LA HCGMB 788/2018

LOCUIRE COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL conf. PUZ Str. FABRICA DE CHIBRITURI nr. 17-21 HCGMB nr.220 din 28.07.2013

CONFORM CU ORIGINALUL


## CIRCULAȚII

-  CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
-  CIRCULAȚIE CAROSABILĂ INCINTĂ
-  LINIE TRAMVAI
-  CIRCULAȚIE PIETONALĂ
-  SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR
-  ACCES CAROSABIL, OCAZIONAL PIETONAL
-  ACCES PIETONAL, OCAZIONAL CAROSABIL



FUNȚIUNE	POT max	CUT max	RH max	H max
ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE	<b>M</b>	<b>40%</b>	<b>4,3</b>	<b>2S+P+12E 43m</b>

NOTĂ: REGLEMENTĂRILE DIN PREZENTĂ DOCUMENTAȚIE AU VALOARE JURIDICĂ EXCLUSIV PE TERENURILE CE AU GENERAL PUZ

	S.C. DRAFT PROJECT S.R.L. DE PROIECTARE		ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE		NR. PROIECT 105/2017
	J40/3646/03.03.2006 STR. ÎNVOIRII NR. 16 SECT. 5 BUCUREȘTI		ȘOS. VIILOR, NR. 57, LOT 1 ȘI 2, SECTOR 5, BUCUREȘTI		FAZA P.U.Z. AVIZ PRELIMINAR
ȘEF PROIECT	urb. Cristina Cioacă	SCARA 1:1000	INIȚIATOR	DUMITRU MARIAN	PLANSĂ NR. 4.
PROIECTANT	urb. c. arh. Andrei Pătrașcu	DATA 08/2018	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTĂRI		
REDACTAT	urb. Albert Heisler				

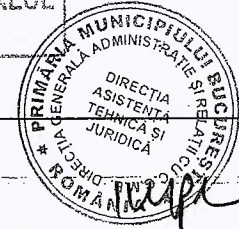
M2a - ZONA MIXTĂ conf. PUZ ȘOS. VIILOR NR.42-44 - AVIZ  
PRELIMINAR NR. 41/23.03.2018

AHELA HR. 2  
LA HCGMB 788/2018

LOCUIRE COLECTIVĂ CU PARTER COMERCIAL conf. PUZ Str.  
FABRICA DE CHIBRITURI nr. 17-21 HCGMB nr.220 din 28.07.2013

CONFORM CU ORIGINALUL

## CIRCULAȚII



CIRCULAȚIE CAROSABILĂ

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ INCINTĂ

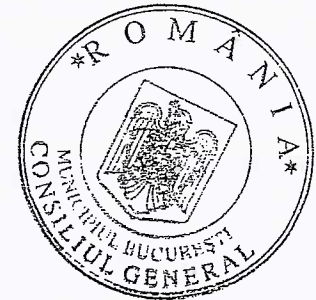
LINIE TRAMVAI

CIRCULAȚIE PIETONALĂ

SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR

ACCES CAROSABIL, OCAZIONAL PIETONAL

ACCES PIETONAL, OCAZIONAL CAROSABIL



FUNȚIUNE	POT max	CUT max	RH max	H max
ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE	<b>M</b> 40%	<b>4,3</b>	<b>2S+P+12E</b>	<b>43m</b>

NOTĂ: REGLEMENTĂRILE DIN PREZENTĂ DOCUMENTAȚIE AU VALOARE JURIDICĂ  
EXCLUSIV PE TERENURILE CE AU GENERAL PUZ

	S.C. DRAFT PROJECT S.R.L. DE J40/3646/03.03.2006 STR. ÎNVOIRII NR. 16 SECT. 5 BUCUREȘTI		ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE	NR. PROIECT 105/2017
	STR. ÎNVOIRII NR. 16 SECT. 5 BUCUREȘTI		ȘOS. VIILOR, NR. 57, LOT 1 ȘI 2, SECTOR 5, BUCUREȘTI	FAZA P.U.Z. AVIZ PRELIMINAR
EF PROIECT	urb. Cristina Cioacă	SCARA 1:1000	INITIATOR DUMITRU MARIAN	
PROIECT	urb.c.arh. Andrei Pătrașcu	DATA 08/2018	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTARI	PLANSA NR. 4.
REDACTAT	urb. Albert Heisler			

ANEXA NR. 3  
LA HCGMB 788/2018



SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVOIRII NR. 16, SECTOR 5, BUCURESTI, 0940 723 776 767  
CUI - 1844266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERTULUI J40/3644/05

CONFORM CU ORIGINALUL



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SOS. VIILOR, NR. 57, LOTUL 1 SI LOTUL 2, SECTOR 5, BUCURESTI

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48/13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CUPRINS :

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVORIRII NR. 16, SECTOR 5, BUCURESTI  
CUI - 18447266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERTULUI J48



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 48/13.08.2018

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafață de 4.480,00 mp.

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

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal Ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, birouri, comerț, sănătate, învățământ) ȘOS. VIILOR, NR. 57, LOTUL 1 ȘI LOTUL 2, SECTOR 5, BUCUREȘTI**

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

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

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



### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

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

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

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

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVOIRII NR. 16, SECTOR 5, BUCUREȘTI, ROMANIA  
CUI - 1844266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERTULUI 09/2013/262/2013



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

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48/13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

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

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;





SC DRAFT PROJECT SRL, STRADA INDIPIRINEI 16, SECTOR 4, BUCUREȘTI, ROMANIA  
CUI - 18447266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERCIAL AL ROMANIEI NR. 18447266/2006



- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform normelor privind calitatea în construcții;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

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

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

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

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

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

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

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

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

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

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





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVORNIK 16, SECTOR 5, BUCURESTI, 0040 723 726 762  
CUI - 18447266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERCIAL J40/3646/03.03.2006



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Indicii P.O.T. și C.U.T.

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

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

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

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48/13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVORII NR. 16, SECTOR 5, BUCUREȘTI  
CUI - 1844266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERTULUI BUCUREȘTI 1844266



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

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

- **Orientarea față de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea față de drumuri publice**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Drumuri și accese**

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

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

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

### 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

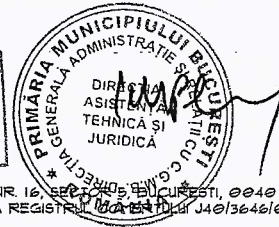
DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48/13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVOIRII NR. 16, BUCURESTI, 0040 723 726 262  
CUI - 18447266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERCIAL J40/3646/03.03.2006



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

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

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

- **Regimul de înălțime**

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

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

- **Parcaje**

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

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

Parcajele aferente dotărilor complementare locuirii (servicii, birouri, comerț, sănătate, învățământ) se vor asigura în vecinătatea clădirilor destinate acestora (pentru personal și beneficiarii serviciilor), iar pentru locuințe vor fi realizate pe lot la subsolul construcțiilor.

- **Spații verzi și plantate**

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

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

- **Împrejmuiri**

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

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48 / 13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM CU ORIGINALUL

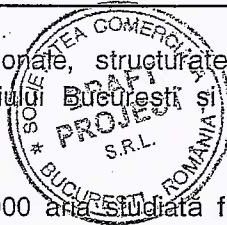


SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVOIRII NR. 16, SECTOR 1, BUCUREȘTI, ROMANIA, CUI - 18447266, NUMĂR DE ÎNREGISTRARE LA REGISTRUL COMERȚULUI BUCUREȘTI 13646103.03.2006



### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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



Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. 269/2000 și studiată face parte din **zona polilor urbani principali**.

### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități funcționale	Subunități funcționale	Suprafața (mp)	Procent
Ansamblu rezidențial și dotări complementare	Zonă mixtă	4 480	100%
	Locuire colectivă		

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48/13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVOIRII NR. 16, SECTOR 5, BUCURESTI, 0040 972776 262  
CUI - 18447266, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERCIAL 18447266/2013.03.2000



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

##### Ansamblu rezidențial și dotări complementare

##### SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

###### Art.1 - Utilizări admise.

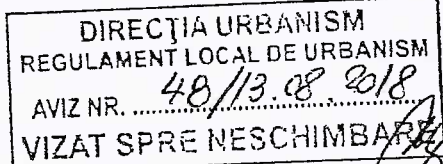
- servicii;
- birouri;
- comerț;
- sănătate;
- învățământ;
- locuire;

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

- fără obiect

###### Art.3 - Utilizări interzise

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



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

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

- planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

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

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

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

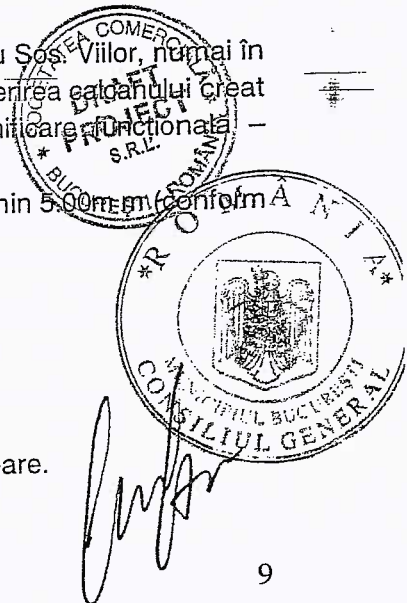
- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelelor cu min 5.00m m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
- se permite construirea pe limita de proprietate a corpului paralel cu Sos. Viilor, numai în baza unui acord notarial al vecinului și asumarea acestuia acoperirea gardanului creat cu o construcție de aceeași înălțime. (conform planul Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
- clădirile vor fi retrase de la limitele posterioare ale parcelelor cu min 5.00m m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

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

- clădirile vor avea între ele o distanță de min 10.00m.

###### Art.8 - Circulații și accese

- circulațiile pietonale și auto propuse vor respecta normele în vigoare.





CONFORM CU ORIGINALUL

SC DRAFT PROJECT SRL - STRADA INVOIRII NR. 16, SECTOR 6, BUCUREȘTI, ROMANIA  
CUI - 18441262, NUMAR DE INREGISTRARE LA REGISTRUL COMERTULUI J40/13.08.2018/123.226.262



#### Art.9 - Staționarea autovehiculelor

- parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.
- parcajele aferente dotărilor complementare locuirii (servicii, birouri, comerț, sănătate, învățământ) se vor asigura în vecinătatea clădirilor destinate acestora (pentru personal și beneficiarii serviciilor), iar pentru locuințe vor fi realizate pe lot la subsolul construcțiilor.

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

- regimul maxim de înălțime a clădirilor este de maxim **S+P+12E** (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
- înălțimea maximă este de 43.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).



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

- construcțiile vor avea o conformare volumetrică prin care să se marcheze importanța zonei pentru oraș (intersecția a două artere de circulație importante: Șos. Viilor și Șos. C-tin Istrati).

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

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

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

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

#### Art.14 - Imprejmuiri

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

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

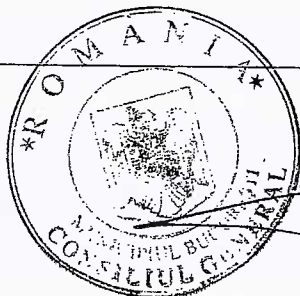
#### Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 40%

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

CUT maxim = 4,3 mp. ADC / mp. teren

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 48/13.08.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Intocmit,

Cristina Cioacă

10

16