



HMCX9 Nr. 1 la H.C.G.M.D 256/2016  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Direcția Generală Dezvoltare Urbană**

**Direcția Urbanism**

**Serviciul Urbanism**

Ca urmare a cererii adresate de SC DD DESIGN STUDIO SRL – Prof.Dr.Arh.Corneliu Dan ȘERBAN, cu sediul în București, Sector 1, Bd. Iancu de Hunedoara Nr.64, Bloc 12B, Sc.A, Apart.15, reprezentant al inițiatorilor, înregistrată cu nr.1138404 din 19.12.2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ DE URBANISM**

NR. ....19...../28.04.2016

PENTRU

**PUZ – STRADA JANDARMERIEI 2B, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

Multipliat

Semnătura

CONFORM  
CU ORIGINALUL

Terenul care face obiectul PUZ: imobil în suprafață totală de 63.968,00mp, proprietate privată.

INIȚIATORI: Tiberiu - Bică POSTELNICU și Alexandra POSTELNICU

PROIECTANT: SC DD DESIGN STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh.Angelica STAN (RUR – B,C,D,E,F,G)



**AMPLASAMENT / DELIMITARE / SUPRAFAȚĂ PUZ:** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, fiind delimitat conform planului de Reglementări anexă, vizat spre neschimbare, astfel: nord – arie funcțiuni speciale / sud – Strada Jandarmeriei / proprietate privată – obiect al unei documentații PUZ în curs de avizare / est – M3 - zonă mixtă riverană DN1 / vest – V7 - pădurea Băneasa).

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobată cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB Nr.324/2010, HCGMB Nr.241/2011 și cu valabilitatea prelungită prin HCGMB 232/2012, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională A4 – Subzona activități productive / Sere.

**Indicatori urbanistici A4:**

- P.O.T.max = 80%
- C.U.T. volumetric maxim = 9,0 mc ADC/mp teren
- H maxim admis – 9,00m

**Regim de construire:** specific activității menționate

**Funcțiune predominantă:** activități productive specifice / construcții și amenajări aferente.

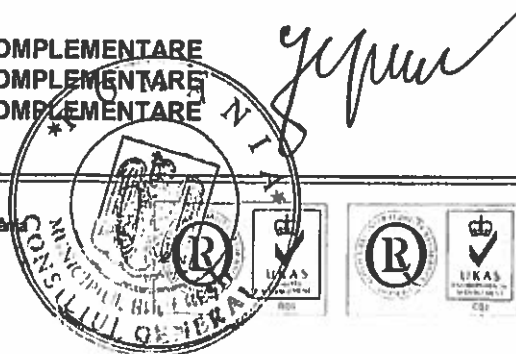
**Retrașeri obligatorii față de limitele parcelei:** ½ din înălțimea admisă, dar nu mai puțin de 6,00m.

**PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE:**

- **UTR 1:** LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- **UTR 2:** LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- **UTR 3:** LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 1701  
<http://www.pmb.ro>

*Handwritten signature*



37

**REGIM DE CONSTRUIRE:** continuu / discontinuu

**FUNCTIUNI PREDOMINANTE:** LOCUIRE COLECTIVĂ / SERVICII /  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**

**RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT:** 5,00m

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

- P.O.T.max = 50%;
- C.U.T.max = 2,2 mp ADC/mp teren;
- R.H.max = S+P / S+P+4E ; H minim – 5,00m / H maxim – 18,00m

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

**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. Suprafața arterelor majore de circulație propuse pe teritoriul amplasamentului PUZ va fi cedată domeniului public al Municipiului București.

Accesul carosabil se va realiza din Strada Jandarmeriei, conform avizului de circulație Nr. 578 / 28.01.2015, emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** conform avizului de specialitate – Coordonare Rețele Edilitare / PMB

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – CTATU - din data de 08.10.2014 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

**CONDIȚII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE:**

Autorizațiile de construire emise pe teritoriul reglementat prin PUZ – STRADA JANDARMERIE 2B, SECTOR 1, BUCUREȘTI vor respecta prevederile PUZ menționat.

*Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări anexă, vizat 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 Certificatelor de urbanism

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARH: ADRIAN BOLD**

Expert,  
arh. urb. Cristina Ciser

4 exemplare/ 25.04.2016

Sef serviciu,  
arh. urb. Ciobanu-Opreșcu Olivia-Ana

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 6, D060013, sector 6, București, România  
Tel.: 021/305 55 05; Tel. centrală: 021/305 55 00/55 int. 1058; Fax: 021/305 55 00/55 int. 1058  
<http://www.pmb.ro>



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 19 din 28.01.2015

Obturarea completa a vizibilitatii fatadelor constructiilor catre obiectivul militar cu calcane din material impenetrabil, dur si opac. Solutia constructiva de detaliu, tipul materialelor folosite, gabaritele si estetica solutiei vor fi stabilite la faza DTAC

Obturarea completa a vizibilitatii la nivelul acoperisului terasa al constructiilor- catre palea carosabila de acces principal catre obiectivul militar- prin parapeti inalti. Solutia constructiva de detaliu, tipul materialelor folosite, gabaritele si estetica solutiei vor fi stabilite la faza DTAC

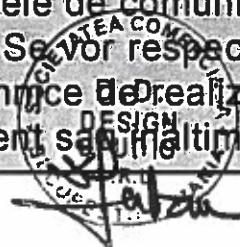
\*Trama stradala propusa este ulterioara obtinerii Avizului de Circulatie Nr. 578 din data de 28.01.2015, si raspunde conditionarilor SRI privind accesul direct si facil dinspre Strada Jandarmeriei catre obiectivul militar. Modificarea tramei stradale fata de Avizul de Circulatie Nr. 578 din data de 28.01.2015 este minima, si urmareste pozitionarea directa a sensului de mers dinspre Strada Jandarmeriei catre obiectivul SRI.

PROFIL

# LEGENDA CONDITIONARI SPECIALE CONFORM AVIZ M.A.I.

1. Pentru documentatiile in fazele urmatoare, beneficiarul si proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.
2. Nu se vor prevedea elemente de natura a afecta sub vreo forma retelele de comunicatii ale M.A.I. existente in zona studiata.
3. Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiile tehnice de realizare prevazute in documentatii, fara abateri de amplasament sau forme.

PROFIL



**SC. DD DESIGN STUDIO SRL.**

CUI 16539347/23.06.2004

PROFESIA ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
**Dan Corneliu SERBAN**  
Arhitect cu drept de semnatura

**ADRESA PROIECT : Str. JANDARMERIEI nr. 2B, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

PROFIL

SEF PROIECT	Dr. Arh. <b>Dan SERBAN</b>	SCARA	1/1000	SPECIALTATE:	ARHITECTURA
VERIFICAT	Dr. Arh. <b>Angelica STAN</b>	DATA	09/2015	TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI
DESENAT	Arh. Stag. <b>Ecatarina MOCANESCU</b> Arh. Stag. <b>Alexandra BUTNARU</b>				

Scopul  
Semnatura

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – JANDARMERIEI NR. 2B

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. în subzona A4 sere, actualmente, funcțiunea fiind inactivă.

Prezenta documentație, urmând metodologia specifică, va reglementa terenul supus studiului, urmărind promovarea terenului în scopul încadrării sale în subzona M3, detaliind și argumentând propunerea cu ajutorul caracteristicilor vecinătăților și al potențialului spațial – configurativ și funcțional – economic al terenului.

- 13 - subzonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe, cu clădiri având un regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

În zona de studiu a prezentei lucrări, în vecinătățile estică, sudică și vestica, respective str. Jandarmeriei (ansamblul Tiriac), s-au aprobat anterior PUZ – uri ale căror prevederi au fost preluate integral.

Amplasamentul se situează într-o zonă cu o accesibilitate foarte bună, fiind adiacent Str. Jandarmeriei și având posibilitatea unui acces facil dinspre DN1, asigurându-se astfel în mod rapid relaționarea sitului atât cu centrul orașului cât și cu centrele secundare situate periferic sau în zona peri-urbană. Zona este dominată din punct de vedere funcțional de preponderența zonelor militare, a unităților agroindustriale de mari dimensiuni, în curs de reorganizare și a serelor deja dezafectate, susceptibile în consecință de mari și profunde transformări spațiale și funcționale, care vor remodela major principală intrare auto în Capitală. Deja în prezent, în vecinătățile sitului se conturează o puternică tendință atât către servicii diverse - de la comerț de mari dimensiuni (Carrefour) la spații ample pentru birouri, hoteluri, cât și către locuințe cu un standard ridicat. Astfel, potențialul funcțional, economic și spațial al acestui amplasament este ridicat, promovarea lui din punct de vedere a modului de ocupare al terenului fiind un imperativ evident.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

- o sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- o servicii sociale, colective și personale;
- o comerț cu amănuntul;
- o restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- o sport și recreere în spații acoperite;
- o spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- o spații plantate - scuaruri;



CONFORT  
CU ORIGINALUL

Multiplicat  
Semnatura *[Signature]*



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/28.04.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

- o locuințe cu partiu obișnuit;
- o locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- o funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

*-exceptie fac: fronturile la strada din partea de nord a ansamblului (ale loturilor 1 si 2), conform cerintelor de securitate solicitate de SRI pentru protectia obiectivului militar din imediata apropiere. Fronturile sunt evidentiata in Plansa de Reglementari: „Obturarea completa a vizibilitatii fatadelor constructiilor catre obiectivul militar cu calcane din material impenetrabil, dur si opac. Solutia constructiva de detaliu, tipul materialelor folosite, gabaritele si estetica solutiei vor fi stabilite la faza DTAC”*

o pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- o se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

**CONDIȚIONĂRI SPECIALE CONFORM AVIZ M.A.I. si conditionari S.R.I. si S.T.S.:**

- o nu se vor prevedea elemente de natură a afecta sub vreo formă rețelele de comunicații ale M.A.I., S.R.I. și S.T.S. existente în zona studiată, menținându-se înălțimea solicitată;

- o se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentelor și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentații, fără abateri de amplasament sau înălțime.

o conform solicitarilor SRI, parcajele autovehiculelor sunt admise numai in subteran.

- o nu se admit functiuni cu accesul publicului in parter pe frontul de nord al Loturilor 1 si 2, fronturi evidentiata in Plansa de Reglementari astfel: „Obturarea completa a vizibilitatii fatadelor constructiilor catre obiectivul militar cu calcane din material impenetrabil, dur si opac. Solutia constructiva de detaliu, tipul materialelor folosite, gabaritele si estetica solutiei vor fi stabilite la faza DTAC”.

**Conditionari speciale MAI:**

1. Pentru documentatiile in fazele urmatoare, beneficiarul si proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.
2. Nu se vor prevedea elemente de natura a afecta sub vreo forma retelele de comunicatii ale M.A.I. existente in zona studiată.
3. Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentatii, fara abateri de amplasament sau inaltime.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- o activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- o construcții provizorii de orice natură;
- o dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.;
- o depozitare en-gros;
- o stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- o curățătorii chimice;
- o depozități de materiale refolosibile;
- o platforme de precolectare a deșeurilor urbane;



CONFORM  
CU ORIGINALUL

Multiplicat  
Semnată



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/28.04.2016...  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

*[Handwritten signature]*

12  
7

- o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- o activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementări” vizată spre neschimbare.

o terenul este alcatuit din 7 parcele, insumand suprafata totala de 63.968 mp:

-parcela 1, cu numarul cadastral 206608, in suprafata de 30.597mp- corespunzatoare cu lot 1 conform Plansei de Reglementari, este un poligon neregulat, alcatuit din segmente avand dimensiunile:

- la Nord:5.79m, 15.48m, 3.15m, 160.23m si 15.66m;
- la Sud: 0.99m, 138.72m, 12.76m si 47.79m;
- la Vest:150.12m;
- la Est: 147.46m.

-parcela 2, cu numarul cadastral 265137, in suprafata de 21.611mp- corespunzatoare cu lot 2 conform Plansei de Reglementari este un poligon neregulat, alcatuit din segmente avand dimensiunile:

- la Nord:63.34m, 2.34m, 4.35m, 2.44m, 13.99m, 2.44m, 4.30m, 2.42m, 9.12m, 17.57m, 32.50m;
- la Sud: 83.54m, 7.67m, 17.60m, 25.98m, 31.77m;
- la Vest:152.91m;
- la Est: 112.34m, 10.54m, 28.55m, 53.08m.

-parcela 3, cu numarul cadastral 265117, in suprafata de 7.688mp- corespunzatoare cu lot 3 conform Plansei de Reglementari este un poligon neregulat, alcatuit din segmente avand dimensiunile:

- la Nord:70.33m;
- la Sud: 52.73m;
- la Vest:137.08m;
- la Est: 11.18m, 13.43m, 61.30m, 35.98m, 9.74m, 33.65m.

-parcela 4, cu numarul cadastral 265116, in suprafata de 2.674mp- corespunzatoare cu lot 4 conform Plansei de Reglementari este un poligon neregulat, alcatuit din segmente avand dimensiunile:

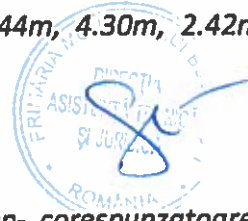
- la Nord:4.83m, 54.64m, 11.30m, 12.73m, 13.55m, 9.97m, 3.93m, 16.03m, 9.97m, 6.72m;
- la Sud: 95.59m;
- la Vest:24.00m;
- la Est: 27.87m.

-parcela 5, cu numarul cadastral 265120 in suprafata de 590 mp este un poligon neregulat, alcatuit din segmente avand dimensiunile:

- la Nord: 4.07m, 10.76m;
- la Sud: 14.10m;

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



CONFORM  
CU ORIGINALUL

Multiplicat  
Semnatura *[Handwritten signature]*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/28.04.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

13  
8

-la Vest: 38.27m;

-la Est: 43.46m.

-parcele 6, cu numarul cadastral 265113, in suprafata de 312 mp are forma trapezoidala, alcatuit din segmente cu dimensiunile:

-la Nord: 10.64m;

-la Sud: 9.02m;

-la Vest: 31.74m;

-la Est: 31.87m.

Conform Plansei de Reglementari- parcela 6 cu numarul cadastral 265113 si in suprafata de 312mp- este utilizata in intregime pentru circulatii carosabile si pietonale.

-parcele 7, cu numarul cadastral 265115 si in suprafata de 496 mp are forma trapezoidala, si este alcatuita din segmente cu dimensiunile:

-la Nord: 12.79m;

-la Sud: 12.85m;

-la Vest: 38.74m;

-la Est: 38.73m.

Conform Plansei de Reglementari- parcela 7 cu numarul cadastral 265115 si in suprafata de 496mp- este suprafata existenta si mentinuta in V7.

(Suprafetele parcelelor si dimensiunile laturilor acestora sunt conform ridicarii topo-cadastrale executate de Georgescu Claudiu Octavian, documentatie datata in noiembrie 2014)

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementări” vizată spre neschimbare.

Conform Plansei de Reglementari- cladirile continute in limita edificabilului propus conform PUZ au caracter orientativ, urmand a fi configurate la faza DTAC, in limita edificabilului propus, respectand normativele si legile in vigoare, alaturi de conditionarile speciale ale MAI, ale SRI si ale institutiilor statului interesate.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementări” vizata spre neschimbare.

Conform Plansei de Reglementari- cladirile continute in limita edificabilului propus conform PUZ au caracter orientativ, urmand a fi configurate la faza DTAC, in limita edificabilului propus. Amplasarea cladirilor continute in limita edificabilului propus va respecta conditionarile speciale ale MAI, SRI si ale institutiilor statului interesate.

#### Retragerile minime ale edificabilului propus fata de limitele parcelelor:

o Parcela 1- Lot 1- cu numarul cadastral 206608, in suprafata de 30.597mp:

Nord- retragere minima de 10 m;

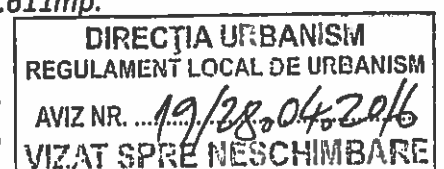
Sud- retragere minima de 15 m;

Vest- retragere minima de 15 m;

Est- retragere minima de 12 m.

o Parcela 2- Lot 2- , cu numarul cadastral 265113, in suprafata de 21.611mp:

Nord- retragere minima de 12 m;



Sud- retragere minima de 15 m;  
Vest- retragere minima de 8 m;  
Est- retragere minima de 15 m.

CONFORM  
ORIGINALUL



o Parcela 3- Lot 3- , cu numarul cadastral 265117, in suprafata de 7.688mp:  
Nord- retragere minima de 10 m;  
Sud- retragere minima de 5 m;  
Vest- retragere minima de 10 m;  
Est- retragere minima de 5 m.

Multipliat  
Semnatura

o Parcela 4- Lot 4- , cu numarul cadastral 265116, in suprafata de 2.674mp:  
Nord- retragere minima de 5 m;  
Sud- retragere minima de 4 m;  
Vest- retragere minima de 13 m;  
Est- retragere minima de 3 m.

o Parcela 5, cu numarul cadastral 265112, in suprafata de 590 mp:  
Nord- retragere minima de 3 m;  
Sud- retragere minima de 5 m;  
Vest- retragere minima de 3 m;  
Est- retragere minima de 3 m.

**Conditionari speciale MAI:**

1. Pentru documentatiile in fazele urmatoare, beneficiarul si proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.
2. Nu se vor prevedea elemente de natura a afecta sub vreo forma retelele de comunicatii ale M.A.I. existente in zona studiata.
3. Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiilor tehnice de realizare prevazute in documentatii, fara abateri de amplasament sau inaltime.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementări” vizată spre neschimbare.

Conform Plansei de Reglementari- cladirile continute in limita edificabilului propus conform PUZ au caracter orientativ, urmand a fi configurate la faza DTAC, in limita edificabilului propus. Amplasarea cladirilor continute in limita edificabilului propus, unele fata de altele, va respecta normativele si legile in vigoare cat si conditionarile speciale ale MAI, SRI si ale institutiilor statului interesate, respectand normele privind asigurarea luminarii incaperilor de locuit sia distantelor minime necesare intre cladiri.

**Conditionari speciale MAI:**

1. Pentru documentatiile in fazele urmatoare, beneficiarul si proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.
2. Nu se vor prevedea elemente de natura a afecta sub vreo forma retelele de comunicatii ale M.A.I. existente in zona studiata.
3. Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiilor tehnice de realizare prevazute in documentatii, fara abateri de amplasament sau inaltime.



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/28.04.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

10



## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementări” vizată spre neschimbare.

Conform Plansei de Reglementari- trama stradala propusa este ulterioara obtinerii Avizului de Circulatii Nr. 578 din data de 28.01.2015, si raspunde conditionarilor SRI privind accesul direct si facil dinspre Strada Jandarmeriei catre obiectivul SRI. Modificarea tramei stradale fata de Avizul de Circulatii Nr. 578 din data de 28.01.2015 este minima, si urmareste pozitionarea directa a sensului de mers dinspre Strada Jandarmeriei catre obiectivul SRI.

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

### Conditionari speciale MAI:

1. Pentru documentatiile in fazele urmatoare, beneficiarul si proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.
2. Nu se vor prevedea elemente de natura a afecta sub vreo forma retelele de comunicatii ale M.A.I. existente in zona studiata.
3. Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiilor tehnice de realizare prevazute in documentatii, fara abateri de amplasament sau inaltime.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Stationarea autovehiculelor si parcajele se vor reglementa in conformitate cu HCGMB nr. 66/2006 si in conformitate cu conditionarile SRI- si anume- parcajele in cadrul ansamblului propus vor fi exclusiv subterane.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

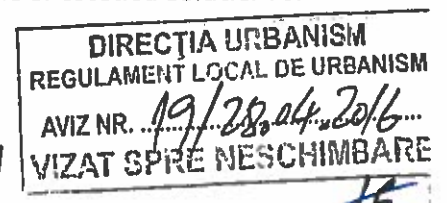
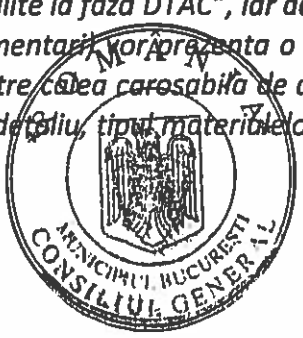
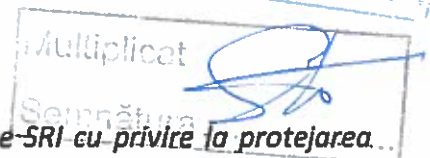
Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementări” vizată spre neschimbare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 18 m.

(Înălțime maxima admisibila in conformitate cu conditionarile SRI, MAI si STS).

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

In abordarea fatadelor noilor cladiri se va tine cont de conditionarile SRI cu privire la protejarea obiectivului militar aflat in zona. Astfel, conform Plansei de Reglementari, fronturile nordice ale loturilor 1 si 2 vor prezenta o „obturare completa a vizibilitatii fatadelor constructiilor catre obiectivul militar cu calcane din material impenetrabil, dur si opac. Solutia constructiva de detaliu, tipul materialelor folosite, gabaritele si estetica solutiei vor fi stabilite la faza DTAC”, iar acoperisurile fronturilor de Est ale lotului 1 si Vest al lotului 2 (vezi Plansa de Reglementari) vor prezenta o „obturare completa a vizibilitatii la nivelul acoperisului terasa al constructiilor- catre caldrea carosabila de acces principal catre obiectivul militar- prin parapeti inalti. Solutia constructiva de detaliu, tipul materialelor folosite, gabaritele si estetica solutiei vor fi stabilite la faza DTAC”



16  
11

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, și de caracterul general al zonei.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- nu se vor prevedea elemente de natură a afecta sub vreo formă rețelele de comunicații ale M.A.I., S.R.I. și S.T.S. existente în zona studiată, menținându-se înălțimea solicitată ;
  - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Se vor respecta condiționările speciale conform Aviz S.T.S. Nr 222314 din 09.10.2015.  
 -se vor respecta cerințele menite pentru a proteja rețelele de telecomunicații speciale aflate în administrația Serviciului de Telecomunicații Speciale conform Aviz S.T.S. Nr 222314 din 09.10.2015 :
- „1. Asigurarea protecției infrastructurii de telecomunicații speciale, definită prin Legea nr. 92/1996 privind organizarea și funcționarea Serviciului de Telecomunicații Speciale, existența în zona amplasamentului obiectivului de investiții, atât pe timpul executării lucrărilor de execuție a obiectivului de investiții (...) cât și după finalizarea acestora; (...)
- 4.Executarea unor lucrări de protecție, sau după caz de deviere a infrastructurii de telecomunicații speciale, amplasată în varianta aeriană, pe stalpii de telecomunicații aflați în proprietatea SC Telekom Communications Romania Sam cu acordul acestei societăți, înainte de începerea lucrărilor de execuție pentru „Construire ansamblu de locuințe, spații comerciale și servicii(...)”

### Condiționări speciale MAI:

1. Pentru documentațiile în fazele următoare, beneficiarul și proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.2. Nu se vor prevedea elemente de natură a afecta sub vreo formă rețelele de comunicații ale M.A.I. existente în zona studiată. 3. Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentații, fără abateri de amplasament sau înălțime.

CONFORM  
CU ORIGINALUL



Multiplicat  
Semnătura

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Se vor respecta indicațiile conținute în planșa de „Reglementari” vizată spre neschimbare.

- se va rezerva prin proiect o suprafață plantată de teren de minim 30% din suprafața terenului pentru noile construcții;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot măci sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 19/28.04.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

-se recomanda spatii plantate in raport de:

- 2/3 din suprafata sunt spatii verzi pe sol;
- 1/3 din suprafata sunt spatii verzi pe subsol betonat.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- la faza de autorizare a lucrarilor de construire, se vor respecta conditionarile MAI, SRI , STS si ale institutiilor statului interesate.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Conditionari speciale MAI:

1. Pentru documentatiile in fazele urmatoare, beneficiarul si proiectantul au obligativitatea de a solicita avizul M.A.I.
2. Nu se vor prevedea elemente de natura a afecta sub vreo forma retelele de comunicatii ale M.A.I. existente in zona studiata.
3. Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiilor tehnice de realizare prevazute in documentatii, fara abateri de amplasament sau inaltime.

*\*Conform Aviz SRI Nr. 48 308 din 01.10.2015, Aviz MAI Nr. 4.088.253 din 10.11.2015 si Avizului STS Nr. 222314 din 09.10.2015, la faza de obtinere a Autorizatiei de Construire (DTAC), se vor solicita punctele de vedere (avizele) MAI, SRI si STS.*

#### SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

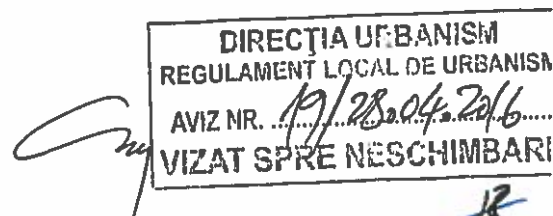
Se vor respecta indicatiile continute in plansa de „Reglementari” vizata spre neschimbare.

P.O.T. maxim = 50%

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Se vor respecta indicatiile continute in plansa de „Reglementari” vizata spre neschimbare.

C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC / mp. Teren



## BILANT TERITORIAL

S. teren	S. construită max prop.	S. desfășurată max prop.	S. spații verzi propuse	S. circulații Carosabil+ pietonal
63.968 mp	32.000 mp ( 50 % )	140.700 mp	21.200 mp ( 33 % )	11.800 mp ( 17 % )

Sdmax – LOCUINȚE ~ 120.000 mp

Sdmax – COMERȚ/ SERVICII ~ 20.000mp

Sdmax – CIRCULAȚII în interiorul clădirilor de locuit ~ 20.000mp

Sdmax – APARTAMENTE ~ 80.000mp (aproximativ 1000 apartamente)

~ 500 apartamente cu S= 100mp

~ 500 apartamente cu S= 60mp

Nr. locuri de parcare – 1 loc de parcare pentru apartamentele cu S= 60mp

– 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu S= 100mp

Nr. TOTAL LOCURI DE PARCARE ~ 1500 locuri de parcare

S spații verzi ~ 21.200 mp ceea ce reprezintă 33% din suprafața terenului din care:

– 2/3 din suprafața sunt spații verzi pe sol

– 1/3 din suprafața sunt spații verzi pe subsol betonat

P.O.T max = 50 %

C.U.T max = 2,2

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME maxim – S+P+ 4E (max. 18 m)



Șef proiect:

Prof. Dr. Arh. Dan Corneliu ȘERBAN

