



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 02./06.01.2016
PUZ – ALEEA TEIȘANI NR. 210-212 ȘI NR. 214-216, SECTORUL 1, BUCUREȘTI.

INIȚIATORI : PERSOANE FIZICE

ELABORATOR: S.C. CRIDO DESIGN – architecture project management – URB RUR NICOLEȚA NICOLA și ALEXANDRA BOGDAN

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1375743/18.11.2015 și nr. 1382800/15.12.2015

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform Certificatului de urbanism nr. 1948/82/T/31701/30.12.2014 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentele care fac obiectul studiului se încadrează în 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT max=45%; CUTmax=1,3 mpADC/mp. teren; Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m, admițându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Având în vedere:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 20/05.05.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 59/20.07.2015;

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1331479/15.05.2015

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1313282/8066/28.05.2015

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanștilor din România – Ordin de plata nr. 1/16.11.2015 – PIREUS BANK

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCTIUNI AVIZATE: ANSAMBLU DE LOCUINȚE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax=45%; CUTmax=1,3 mpADC/mp.teren (în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.); Rmax=P+2E - Hmax – 10,00m.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și 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.

EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE DIN HOTĂRĂREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE:

“ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

“ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.



(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.”

“ART. 26

Accese pietonale

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

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea

Steren = 23530.11 mp (conf. rid. topo)

FUNCTIUNEA - LOCUIRE

POTmax = 45%

CUT max= 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E

-in cazul mansardelor se permite o depasire CUT proportional cu suplimentarea ariei desfasurate construite cu max. 0,6 din aria construita

RHmax= P+2E, 10.0m la cornisa

- se vor asigura in incinta locurile de parcare:

- pentru zona de locuinte insiruite, 1 loc de parcare pe lot

- pentru zona de locuinte colective - in subsol / demisol

- spatiu verde propus: min. 30% .

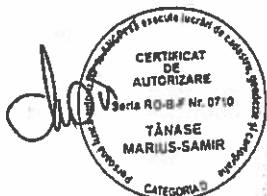
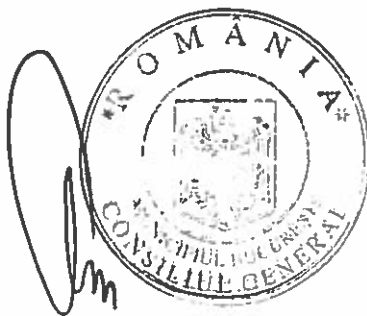
Spatiu verde public = 988.26 (4.22%), spatiu verde locuinte = 10538.04 mp (44.78%)



Parcela (ST) LIMITA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latimi D(I,J+1)
	E (m)	N (m)	
101	588585.864	338119.278	24.08
102	588608.870	338123.452	5.08
103	588614.883	338124.329	24.08
104	588636.378	338128.504	42.70
105	588639.207	338085.814	12.81
106	588639.456	338073.004	24.87
107	588664.118	338073.490	44.98
108	588663.231	338118.445	6.59
109	588689.178	338121.298	286.90
110	588674.438	337854.452	30.73
111	588643.711	337854.303	65.74
112	588644.798	337798.573	28.07
113	588620.739	337808.611	5.40
114	588615.758	337810.891	28.00
115	588591.780	337820.703	57.50
116	588590.642	337878.184	38.00
117	588589.903	337918.182	38.00
118	588589.184	337954.172	67.03
119	588588.056	338011.188	38.00
120	588587.317	338049.178	39.29
121	588586.553	338086.483	30.82

S(ST)=23530.11mp P=894.43m



DIRECTANT GENERAL CRIDO DESIGN architecture project management		beneficiar: MEGHEA DANIELA MIHAELA BORS-PORCE MONICA		PROIECT Nr. .../2015	
SPECIFICATIE PROIECT	NUME urb. ALEXANDRA BOGDAN	SEMNATURA 	SCARA: 1/1000	PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL adresa: Bucuresti, sect. 1, Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216	FAZA PUZ
PROIECTAT	urb. NICOLETA ILAS arh. EUGENIA FERSEDI		DATA: febr./2015	PROPUNERE REGLEMENTARI 6	PLANSA Nr. 05 36
REZUMAT	urb. NICOLETA ILAS				5

PUZ - ANSAMBLU LOCUINȚE CU
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E
Bucuresti, sect. 1, Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 02/06.01.16...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul aferent **ANSAMBLULUI DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM P+2E**, Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216, sect.1, Bucuresti. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru ANSAMBLUL DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM P+2E**, Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216, sect.1, Bucuresti.

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 PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent "**PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM P+2E**" Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216, sect.1, Bucuresti, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 855/14 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 MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

În cadrul Regulamentului local de urbanism pentru **ANSAMBLUL DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM P+2E** se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se înscrie Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (în a cărui componență intră zona care va include ansamblul rezidențial în cauză). Conf. PUG, zona este încadrată în **U.T.R. - L1C** -

**LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM
ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE.**

P+2 DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 02/06.01.16
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T și C.U.T, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

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 prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, 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 PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

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 (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;

(Handwritten signatures and stamps)

- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Notă: Se va consulta și Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa nr. U05 - Reglementări - Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (se vor respecta prevederile art. 7 din Regulamentul general de urbanism - R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică e.t.c. - depreciază valoarea peisajului este interzisă (se vor respecta prevederile art. 8 din Regulamentul general de urbanism - R.G.U.).

SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeurii sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele moderne, 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.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

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

2.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor art. 12 - R.G.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, în contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

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

Prin realizarea "PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM P+2E " Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216, sect.1, Bucuresti ", se vor detalia reglementările specifice conf. PUG-Municipiul Bucuresti

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

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. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe) și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Practic, P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Notă: Pentru valorile P.O.T. se va consulta Anexa nr. 2 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR, cap. 2.1 - 2.2 din H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).

2.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. (vezi art. 17 din același regulament).

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării nord a dormitoarelor.

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.

Daca este necesar, amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor prin Direcțiile de specialitate (AND sau Direcțiile județene de drumuri și poduri).

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 - R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FATĂ 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, prevăzute 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.

În cazul locuințelor individuale (izolate, cuplate, înșiruite) distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m; în cazul locuințelor colective distanțele minime acceptate sunt egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte (distanțele se pot reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării).

2.4. REGLEMENTĂRI 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. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țigăi, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

Notă: Se va consulta și H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează vechea lege nr. 107/1996).

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

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

Clădirile din cadrul ansamblului de locuințe propus, au un regim maxim de înălțime P+2E.

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.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul incintei ansamblului rezidențial (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.7. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, 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 - P 132/1993 (și proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 - R.G.U.

Parcajele aferente dotărilor ansamblului rezidențial se vor asigura în limita terenului studiat, pentru zona de locuințe insiruite se vor propune locuri de parcare la sol, pentru zona de locuințe colective se vor amenaja locuri de parcare la subsol/demisol și la nivelul solului.

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 100 mp de teren în zonele de locuințe și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

Se vor amenaja min. 30% spații verzi.

ÎMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - din R.G.U.

III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR**

Conform art. 37 - R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În cadrul "PUZ - "PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM P+2E " Aleea Teisani nr. 210-212, 214-216, sect.1, Bucuresti ", s-au reglementat următoarele UTR-uri, respectiv:

- **L - zona de locuit:**
 - **L1 - subzona locuințelor individuale situate în noile extinderi sau enclave reconstruite:**
 - **L1 - subzona locuințelor individuale insiruite și colective cu regim maximum de înaltime P+2E;**
- **T - zona căilor de comunicație:**
 - **T1 - subzona căilor de comunicație rutiere;**

ZONA DE LOCUINȚE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Ansamblul de locuințe se compune din următoarele tipuri de locuințe:

- locuințe insiruite cu maximum **P+2E**, în regim de construire continuu înșiruit
- locuințe colective pe lot cu maximum **P+2E** în regim de construire izolat

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri situate în noile extinderi în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- în subzona L1 - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **100 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 2 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în zonă;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub **500 mp**, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.

- în subzona L1:
- se consideră construibile parcelele care au suprafața de **minimum 190 mp** – pentru zona de locuințe insiruite și **min. 8 metri front** la stradă - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat;

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea acesteia;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- în subzona L1:
- clădirile construite în regim înșiruit, se vor retrage față de aliniament la o distanță de **minimum 5 metri**
- clădirile construite în regim izolat, se vor retrage față de aliniament la o distanță de **minimum 4 metri**
- în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de **maxim 0,40 metri** înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

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

- în subzona L1 - în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar **nu cu mai puțin de 3 metri** conform Codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de **minimum 3 metri** pentru accesul pompierilor la curtea din spate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar **nu mai puțin de 5 metri**

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

- în subzona L1:
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar **nu la mai puțin de 3,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- în subzona L1:
- accesul auto și pietonal pe lot, în cadrul ansamblului de locuințe se va face din circulația publică propusă în cadrul ansamblului. Profilul transversal al circulațiilor propuse este detaliat în planșa 05- Reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- în subzona L1:
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- în subzona L1:
- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi 10,00 m (P+2E);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- în subzona L1:
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor,

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- în subzonele L1:
- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public / privat, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate sau în rețeaua de canalizare.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- în subzona L1:
- 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 plantate cu gazon și cu 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.

- în subzona L1:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- în subzona L1:
POT maxim = 45%.

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

- în subzona L1:
CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp (pentru regim de înălțime P, P+1E)
CUT maxim = 1,3 mp ADC/mp (pentru regim de înălțime P+1E+M, P+2E)
- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

T - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE.

În cadrul zonei T, subzona T1 este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutiere.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

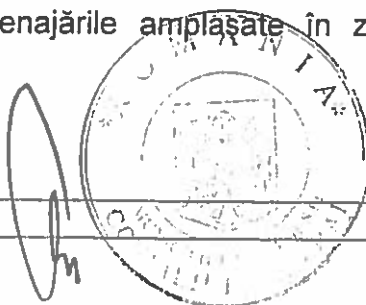
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje pentru salariați și pentru vizitatori;
- lucrări de terasamente.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minimum 1,20 m înălțime;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:



- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minimum 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIM ADMISĂ.

Nu este cazul.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *02/06.01.16*
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

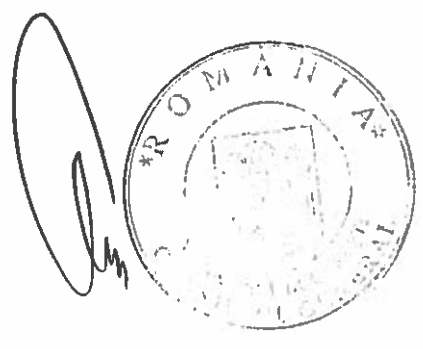
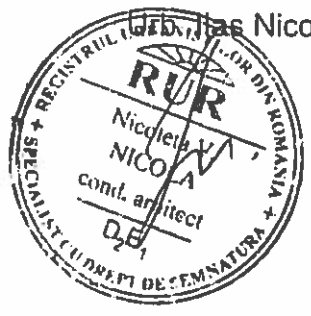
Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Bud

Întocmit,
Ing. Ias Nicoleta



[Signature]