



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de D-NA DUȘCU LĂZĂRICA și D-NUL DUȘCU PETRE (prin reprezentant D-NA DODI NATALIA) cu domiciliul în București, Sectorul 3, str. Breaza nr. 7, Bl.V22A, Sc.2, Et.7, Ap.66, înregistrată la nr. 1415205 din data de 20.04.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 25 AVIZ 26-05 din 26-05 2016

PENTRU

PUZ – STRADA GÂRLEI NR. 186, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

Generat de imobilul: str. Gârlei nr. 186, sectorul 1, în suprafață totală de 250,00 mp proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 1538/98/G/24595/16.10.2014 (prelungit până la data de 17.10.2016) emis de Primarul Sectorului 1, București.

Initiatori: D-NA DUȘCU LĂZĂRICA și D-NUL DUȘCU PETRE

Proiectant: S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: URB RUR MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, delimitat astfel : **la Est** - „alee de acces-drum privat” / **la Vest** - proprietate privată / **la Nord** - proprietate privată / **la Sud** - str. Gârlei.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- 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) - Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) L1d – subzona locuințelor individuale mici.
- **regim de construire:** continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- **funcțiuni predominante:** locuințe individuale mici;
 - Hmax = 10,00 m;
 - POTmax = 20%;
 - CUTmax = 0,7 mp.ADC/mp.teren;
 - **retragerea minimă față de aliniament** = clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri.;
 - **retragere minime față de limitele laterale** = se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
 - **retragere minime față de limitele posterioare** = 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 5.0 metri.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR - locuire;
- Regim de construire: cuplat;
- Funcțiuni predominante: locuire;
- Hmax = P+2E - 10,00m;
- POTmax = 42%;



- CUTmax = 0,84 mp.ADC/mpteren;
- retragerea minimă față de aliniament = 3,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale = la Vest-3,00m; la Est-cuplat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3,00m;
- circulații și accese: parcare; gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006;
- echipare tehnico-edilitară: rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcției la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică..

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1538/98/G/24595/16.10.2014 (prelungit până la data de 17.10.2016) emis de Primarul Sectorului 1, București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Șef serviciu,
Arh. Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

[Signature]

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

[Signature]

[Signature]



PLAN URBANISTIC ZONAL

"LOCUINTA MULTIFAMILIALA S+P+2E"

Strada Garlei nr. 186, sector 1, Bucuresti

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



Beneficiar

DUSCU IONELA RALUCA

Strada Breaza, nr. 7, bl. V22A, sc. 2, et.7, ap.66
sector 3, Bucuresti

Proiectant de specialitate

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Sediul: Bucuresti, sector 2, Str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.13, sc.1, et.7, ap.35
tel/fax 0217960659, mobil 0724012970
CUI: 29546516, J40/361/2012
Capital social 200 RON



Proiectant general

S.C. POPAESCU & CO S.R.L.

Sediul: șoseaua Mihai Bravu, nr. 108, bl D1, sc. 1, ap. 13,
Bucuresti, sector 2
CUI: RO15247573, J20/2916/2003

Titlu proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

"LOCUINTA MULTIFAMILIALA S+P+2E"

Strada Garlei nr. 186, sector 1, Bucuresti

conform C.U. 1538/98/G24595/16.10.2014*

Cod proiect PUZGRL

Faza PUZ propriu-zis

Titlu plansa

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Sef de proiect arh. Silviu Popaescu

Proiectat drd.arh.urb. Mihai Suarasan

Desenat drd.arh.urb. Mihai Suarasan

Plansa numarul

2

Versiune V2

Revizie R1

Data 04.2016

Scara 1/500

Este interzisă copierea, multiplicarea și imprimarea necenzurată în orice formă a prezentei lucrări de proiectare și de execuție. Este interzisă utilizarea în scopuri comerciale sau publice fără acordul scris al S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.



NORD

TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

INCADRARE ÎN

P.U.G.M.B.

L1d

SUBZONA F

POT 20%

Regim de înălțime

Categoria de înălțime

permișă:

locuințe individuale

colective mici

cu maxim P

EXISTENTE

CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
(GEN) ÎN TERITORIU CU PARCELARE
LIBERĂ SPONTANĂ

RD - SPAȚII PLANTATE

PROPUSE

LOCUINTA MULTIFAMILIALA
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME S+P+2E

RD - SPAȚII PLANTATE

PROIECTATE

LOCUINȚI EXISTENTE

LOCUINȚI PROPUSE

INFRASTRUCTURA

STRADA CAROSABILE - ARTERA EXISTENTĂ
(cu îmbrăcăminte bituminoasă)

STRADA PIETONALĂ - TROTUAR EXISTENT

DE INTERVENȚII

RECONSTRUCȚIA FONDULUI CONSTRUIT NOU ÎN CEE

Planul a fost realizat pe suport topografic actualizat
obținând avizul Oficiului de Cadastru și
Cadastru București.

Polosința curții construcții, proprietatea privată a lui
D. POPAESCU, conform acte de proprietate.

Pe Carte Funciară nr. 228779 (provenită din
C.F. vechi nr. 70688), imobilul care face obiectul
planului are următoarele date de identificare:

Topografic: 228779 (nr. cadastral vechi 23659)
Destinație: curți-construcții

Suprafață în acte: 250 mp

Suprafață măsurată: 249 mp

Conform HG

trebuie să fie de 250 mp (249 mp suprafață măsurată) este

Capitolul 1, a corp clădire C1 - locuință - nr. cadastral/nr.

1 (aflată în stare avansată de degradare, se va

se vor asigura

reconstrucție) situat în intravilanului municipiului București,

Strada Garlei nr. 186 este proprietate privată în

de Ionela Raluca și dl. Dăscu Petre (căsătorit cu

un Contractului de vânzare-cumpărare autentificat

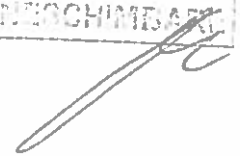
la BNP Grigore Mihaila

ins în Lista Monumentelor Istorice, actualizată în

0 10

SCARA 1:500

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 25/26.05.16
VIZAT SPRE ÎNCHINĂRE



VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

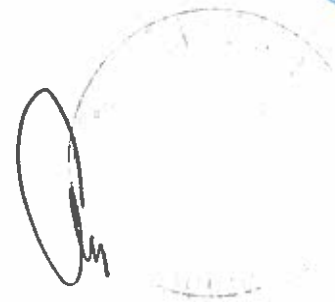
PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE DE LOCUINȚĂ MULTIFAMILIALĂ
S+P+2E"

STRADA GARLEI nr. 186, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

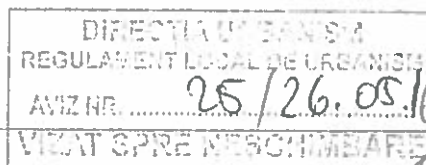
COMISIA
URBANISM



PREȘEDINTEA MUNICIPIULUI
ASISTENT
ROMANIA



APRILIE 2016



CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| 1. DISPOZIȚII GENERALE | 2 |
| 1.1 ROLUL R.L.U. | 2 |
| 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII..... | 2 |
| 1.3 DOMENIUL DE APLICARE..... | 3 |
| 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR | 5 |
| 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT..... | 5 |
| 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC..... | 5 |
| 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII..... | 5 |
| 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII..... | 5 |
| 2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ..... | 6 |
| 2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII..... | 6 |
| 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI..... | 6 |
| 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ | 7 |
| 3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ..... | 7 |
| 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE | 9 |
| 4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... | 9 |
| 4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII..... | 9 |
| 4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... | 10 |
| 5. REGLEMENTĂRI CU CARACTER DIRECTOR | 11 |



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului București.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

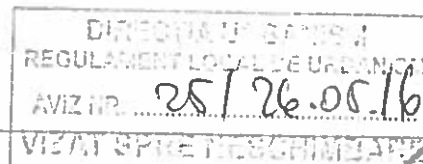
Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;





- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul **"P.U.Z. Construire imobil cu funcțiune de locuință multifamilială S+P+2E"**. În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- schimbarea zonificării funcționale;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: **"P.U.Z. Construire imobil cu funcțiune de locuință multifamilială S+P+2E"**, este parcela de 250,00 mp și se găsește în nord-vestul intravilanului municipiului București, în sectorul 1. Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1186/22.06.2014 la BNP Grigore Mihaela parcela este în proprietatea privată în indiviziune a dnei Dușcu Ionela Raluca și dlui Dușcu Petre (căsătorit cu Dușcu Lăzărica) și este în prezent teren de folosință curți - construcții.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementările de dezvoltare urbană.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. " P.U.Z. Construire imobil cu funcțiune de locuință multifamilială S+P+2E" aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București.

Conform P.U.G. Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr.324/17.11.2010, terenul studiat se află încadrat în subzona L1d – locuințe individuale mici cu parcele cu POT <20% situate în zona culuarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

Această subzonă prevede indicatorii urbanistici POT maxim = 20% și CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren pentru P+2E, Hmax = 10 m (la cornișă). Se admite mansardarea clădirilor existente având șarpanta de 45%, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E și regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice.

Utilizări interzise: activități productive poluante, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gross, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.



Handwritten signature.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în "P.U.Z. Construire imobil cu funcțiune de locuință multifamilială S+P+2E", reglementează următoarele obiective:

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.

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

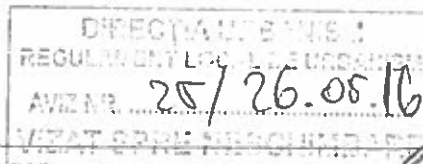
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism.
- ⇒ Pentru parcelele de teren studiate în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 42% și C.U.T. maxim = 0,84 ADC/mp teren.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T.-ul să nu depășească limita superioară stabilită prin P.U.Z. .
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru spații verzi este interzisă.
- ⇒ Autorizarea condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Amplasarea față de aliniament (latura de sud-vest) – 3,00 metri retragere minimă.
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale 3,00 metri față de latura de sud-est.
- ⇒ Distanța minimă obligatorie față de limita posterioară (latura de nord-est) a parcelei este de 3,00 metri.
- ⇒ Construcția amplasată pe limita de proprietate la nord-vest.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele anterioare, laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.



- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.
- ⇒ Numărul de locuri parcare situate pe parcela studiată care deservește funcțiunile este de:
4 locuri de parcare pentru autoturisme.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe sol, conform Planșei de Reglementări.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 200 mp și amenajarea a minimum 5% cu spații verzi.
- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile de locuit. Parcela are o suprafață de 250,00 mp și se pretează amplasării construcțiilor aferente funcțiunii propuse.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului; se va respecta codul civil privind vecinătățile; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- se vor asigura locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a ansamblului urbanistic;

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.Th. a proiectului.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

Conform P.U.G. Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr.324/17.11.2010, terenul studiat se află încadrat în subzona L1d – locuințe individuale mici cu parcele cu POT <20% situate în zona culuarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G. Municipiul București:

L1d – LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente investiției propuse (parcaje, spații verzi ș.a.):

| BILANȚ COMPARATIV | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| | EXISTENT | PROPUS |
| ARIE TEREN | 250 mp | 250 mp |
| ARIE CONSTRUITĂ | 60 mp | 105 mp |
| ARIE DESFĂȘURATĂ | 60 mp | 210 mp |
| P.O.T. | 24 % | 42 % |
| C.U.T. | 0,24 ADC/mp teren | 0,84 ADC/mp teren |
| REGIMUL DE ÎNĂLȚIME | Parter | Subsol+Parter+2E |
| ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ | 5 m | 10 m (la cornișă) |

| BILANȚ TERITORIAL | | | | |
|-------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | EXISTENT | | PROPUȘ | |
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFAȚĂ TEREN | 250,00 | 100 | 250,00 | 100 |
| CONSTRUCȚII – Locuință | 60 | 24 | 105 | 42 |
| CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE | 125 | 50 | 45 | 18 |
| CIRCULAȚII PIETONALE | | | - | - |
| SPATII PARCARE (2 locuri) | | | - | - |
| SPAȚII VERZI | 65 | 26 | 100 | 40 |
| TOTAL TERITORIU P.U.Z. | 250,00 | 100 | 250,00 | 100 |

Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea tuturor tipurilor de construcții, excepție fiind construcțiile aflate în lista de facilități (aprobată în cadrul P.U.Z.-ului), precum și schimbarea destinației terenului, după aprobarea prezentului P.U.Z. . Această interdicție, de construire și schimbare de destinație, este permanentă și își are fundamentul în natura investiției propusă în cadrul acestui studiu.

Zone de protecție / interdicție:

1. Zonă de protecție pe baza normelor sanitare – nu este cazul
2. Zone protejate față de culoare tehnice – nu este cazul
3. Zone de protecție față de monumente istorice/zone protejate – nu este cazul



4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L1d – LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI.

4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI:

Caracterul zonei: locuințe individuale mici.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
 - Locuințe unifamiliale și multifamiliale.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ⇒ Se admite mansardarea clădirilor existente 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.
- ⇒ Se admit funcțiuni de birouri, sedii ale unor firme și servicii profesionale cu condiția ca acestea să nu atragă mai mult de 5 autoturisme simultan și să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

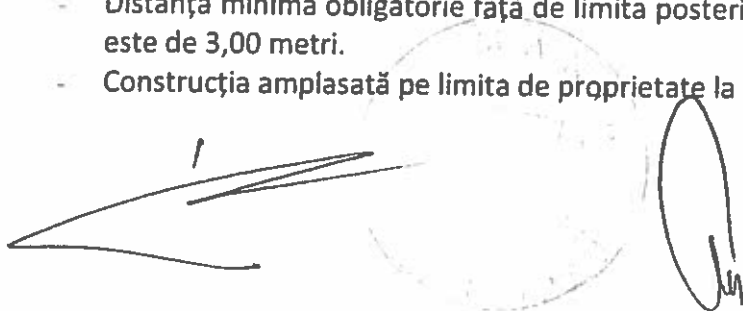
- ⇒ Construcția va fi dispusă cuplat sau izolat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.Th.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.;
- ⇒ Amplasarea față de aliniament (latura de sud-vest) – 3,00 metri retragere minimă.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementări urbanistice.
- ⇒ Sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vor fi la nivelul parterului de minim:
 - Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale 3,00 metri față de latura de sud-est.
 - Distanța minimă obligatorie față de limita posterioară (latura de nord-est) a parcelei este de 3,00 metri.
 - Construcția amplasată pe limita de proprietate la nord-vest.



AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 18% din suprafața totală a terenului, conform planșei de reglementări.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Conform HGMB 66/2006 Capitolul 1, articolul 5, numărul minim de locuri ce trebuie să fie asigurate prin proiect este de **4 locuri de parcare**, care se vor asigura la subsolul construcției.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- ⇒ Înălțimea maximă a clădirii va fi de **10,00 m** (la cornișă).
- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: **S+P+2E**.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet, prin extinderea rețelelor existente.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 200 mp;
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- ⇒ Se va asigura un procent de 40% spațiu verde plantat la sol.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri: împrejuriri opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări
- ⇒ Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. max = 42%**.

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon

nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35

Telefon: 0724012970

CUI 29546516, J40 /361/2012

Capital social 200 RON

DIRECȚIA LOCALĂ DE URBAȚISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 25/26.05.16
VICIAT ȘI NE ÎNȘCHIMBARE

**Ze
en**
DesignStudio

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

⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este C.U.T. max = 0,84 ADC/mp teren.

Întocmit,

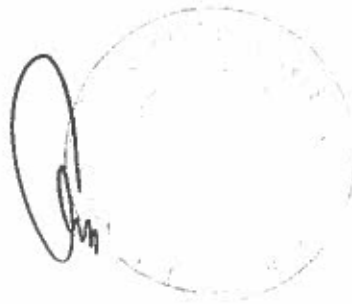
drd. arh. urb. Suărășan Mihai Andrei



S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei



5. REGLEMENTĂRI CU CARACTER DIRECTOR (cerute prin Avizul de Oportunitate 58/09.11.15)**SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+2E+M (L1d, conf. P.U.G.M.B.)
DELIMITATĂ DE ȘOS. STRĂULEȘTI- STR. GÂRLEI - STR. ROCADEI**

| INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI: | |
|---|---------------------------|
| P.O.T. | 45% |
| C.U.T. | 0,9 ADC/mp teren |
| REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME PROPUȘ | S+P+2E+M |
| ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ | 10 metri |
| RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE: | |
| ALINIAMENT | 3 metri |
| LIMITĂ POSTERIOARĂ | 5 metri |
| LIMITE LATERALE | 3 metri |
| CARACTERISTICI DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR | conf. P.U.G.M.B. zona L1d |

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Rămân neschimbate prevederile P.U.G. Municipiul București cu privire la caracterul zonei, utilizarea funcțională și condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.



1