



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
 Teritoriului
 Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de SC MT SPACETIME SRL / arh. Raluca Axante (RUR D, E) în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, sector 2, Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, reprezentant al inițiatorului Dna Florinița Dorin, înregistrată cu nr. 1618739 din 25.04.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 5104 din data de 26.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
 NR. 4618.07.2018
 PENTRU

CONFORM CU ORIGINALUL

**PUZ – STR. GENERAL N. HARALAMBIE NR. 5,
 SECTOR 4, BUCUREȘTI**



GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Str. G-ral N. Haralambie nr. 5, teren în suprafață de 200,00 mp din acte și 201,00 mp din măsurători, conform Certificatului de Urbanism nr. 774/ 1489979 din 27.06.2017, eliberat de Primăria Municipiului București;

INIȚIATOR:

Florinița Dorin

PROIECTANT:

SC MT SPACETIME SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

urb. Alexandra Popescu (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4 și este delimitată astfel: Nord – Str. Candiano Popescu, Est – imobil Calea Șerban Vodă nr. 220 – Fabrica ADESGO, Sud – imobil, Vest – Str. G-ral N. Haralambie.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), imobilul este încadrat în subzona funcțională:

L1b – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 45%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 1,3 ADC/mp.teren

P.U.Z. - Z.P. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.279/2000, imobilul este încadrat în Z.P. nr. 96 – Zona Haralambie

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 40%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 1,8 mp ADC/mp.teren; Hmaxim la cornișă = 10 m.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 137 din 18.12.2017;

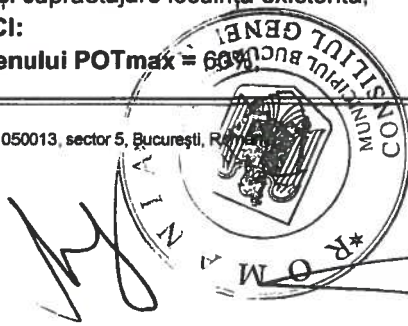
PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

FUNCȚIUNI: Consolidare și supraetajare locuință existentă;

INDICATORI URBANISTICI:

Procent de ocupare a terenului POT_{max} = 60%

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
 Tel: 021.305.55.00
 http://www.pmb.ro



Coefficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 1,8 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirii Hmax = 11,00m,

Regim de înălțime RHmax – P+1E+2Er;

Etajul 2 se va retrage minim 5,00m de la aliniamentul stradal.

Circulații și accese: parcare 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.

Echipe tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul care a generat PUZ, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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.-ul 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.

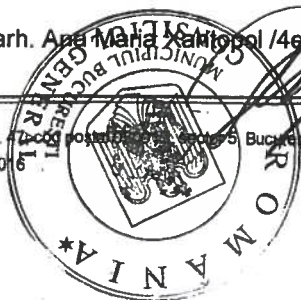
CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./07.06.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 170-172, poșta nr. 11, sector 6, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



PUZ STR. G-RAL N. HARALAMBIE NR. 5, SECT. 4, BUCURESTI

PLAN DE REGLEMENTARI

SC. 1/500

Bilant teritorial		
Funciune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Locuire	121	60
Circulatii	40	20
Spatiu verde	40	20
Total	201	100

PARCUL CAROL I

Str. G-ral. Candiano Popescu

Str. G-ral. N. Haralambie

Profil B-B - Str. G-ral N. Haralambie
Profil existent si mentinut

Profil A-A - Str. G-ral Candiano Popescu
Profil existent si mentinut

Legenda

Limite

- Limita de studiu
- Limita terenului ce a generat studiul
- Limita parcele

Zonificare functionala

- Locuinte individuale/ colective mici
- Locuinte colective medii
- Industria / Productie
- Parcul Carol I
- Spatii verzi aferente circulatiei carosabile
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala

Reglementari

- Cladire existenta propusa pentru supraetajare, extindere si consolidare
- Limita Parter
- Retragere propusa

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
PLAN SPRE NESCHIMBARE

H.6. din 18.07.2018

ARHITECT ȘEF
Suprafata teren = 201.00mp

Indicatori Urbanistici conform PUZ Zona Construita Protejata, Zona Protejata nr. 96 - Zona Haralambie

POT max= 40%
CUT max = 1.8

Indicatori Urbanistici Propusi

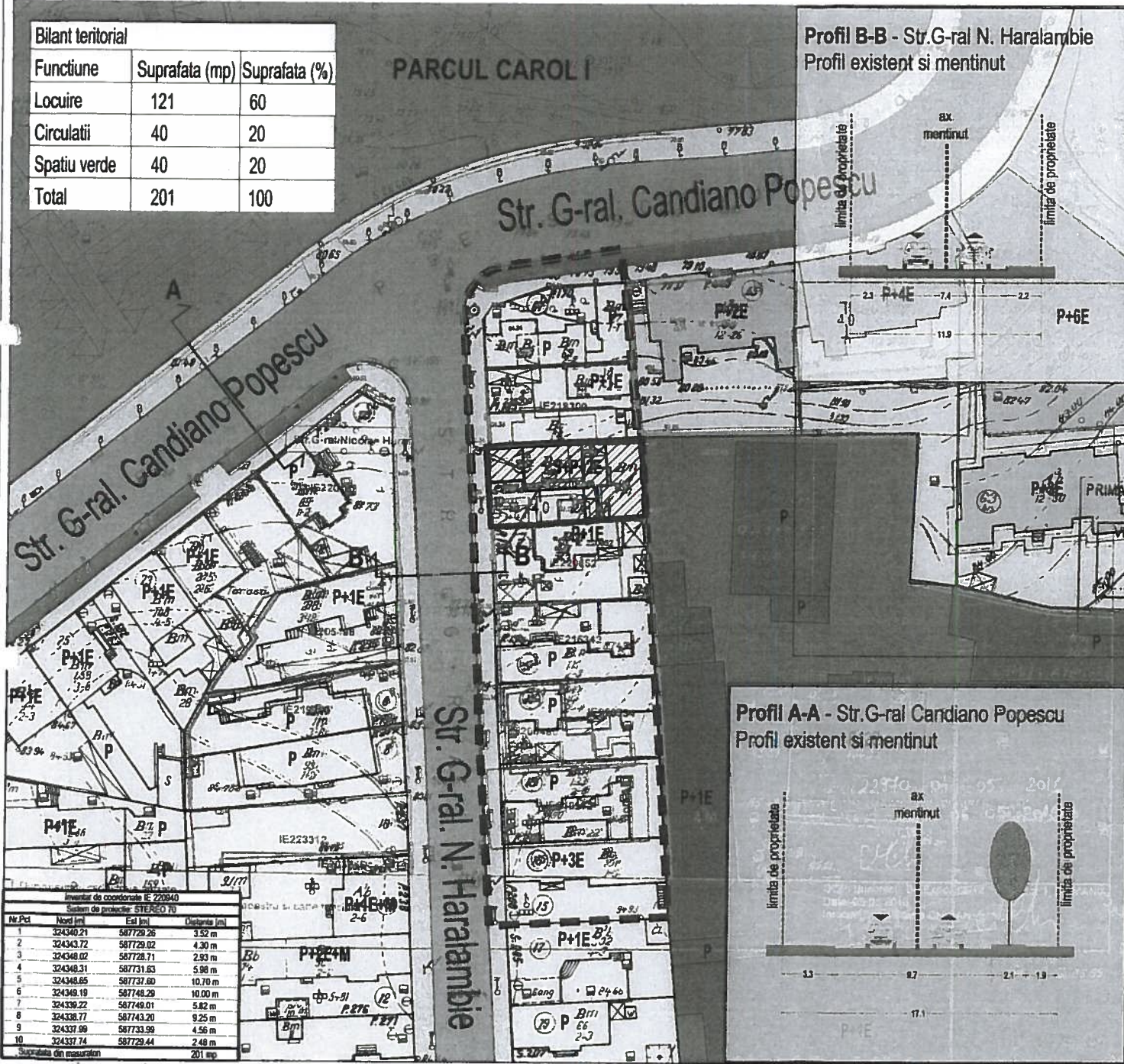
POT max= 60%
CUT max = 1.8
Rhmax = S+P+2E

MT SPACETIME S.R.L.
Bucuresti, Sector 2
Str. Izvoare nr. 45, et. 4, sc. 2
J40/RS-AB05/05.2016

Plan Urbanistic Zonal
Str. G-ral N. Haralambie nr. 5,
sector 4, Bucuresti

Faza:
P.U.Z.
scara:
1/500
Plansa nr.:
4
data:
01.2018

Proiectant: urb. ALEXANDRA POPESCU
N. Oficiar: DORIN FLORINTA
T. Oficiar: PLAN DE REGLEMENTARI



Invariat de coordonate E 220840
Sistem de proiectie: STEREO 70

Nr.Pct	Noel [m]	Eol [m]	Distanța [m]
1	324340.21	587729.26	3.52 m
2	324343.72	587729.02	4.30 m
3	324348.02	587728.71	2.93 m
4	324348.31	587731.63	5.98 m
5	324348.65	587731.60	10.70 m
6	324349.19	587748.29	10.00 m
7	324339.22	587749.01	5.82 m
8	324338.77	587743.20	9.25 m
9	324337.99	587733.99	4.56 m
10	324337.74	587729.44	2.48 m
Suprafata din masuratori			201 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL
STR G-RAL NICOLAE HARALAMBIE NR 5, SECTOR 4, BUCURESTI

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ Str. G-ral Nicolae Haralambie nr. 5, sector 4, Bucuresti**

CONFORM CU ORIGINALUL

• DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Titulatura documentatiei:



P.U.Z. STR. G-RAL NICOLAE HARALAMBIE NR. 5, SECTOR 4,
BUCURESTI.

- Initiator:

DORIN FLORINITA

- Proiectant urbanism:

MT SPACETIME S.RL
SPACETIME

- Intocmit:

urb. ALEXANDRA POPESCU



Handwritten signature



1
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/18.07.2018
STAT SPRE NESC...

Handwritten signature and the number 7

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

STR. G-RAL NICOLAE HARALAMBIE NR. 5, SECTOR 4, BUCURESTI

CUPRINS:

CONFORM CU ORIGINALA

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI
PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA
INTERESULUI PUBLIC

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU
CONSTRUCTII

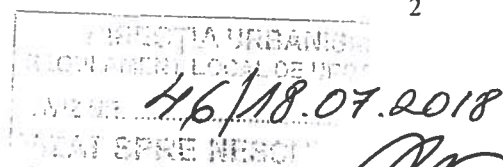
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



CONFORM CU ORIGINALUL



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului si de amplasare a constructiei pentru lotul ce a generat **Planul Urbanistic Zonal**, lot in suprafata de 201.00mp.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal Str. G-ral Nicolae Haralambie nr. 5,

Sector 4, Bucuresti.

In abordarea sistemica a analizei perimetrului studiat s-a avut in vedere corelarea reglementarilor propuse - privind regimul juridic, economic si tehnic, cu reglementarile din P.U.G. (de ordin general si local), aplicandu-se normele in vigoare din domeniul urbanismului si constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

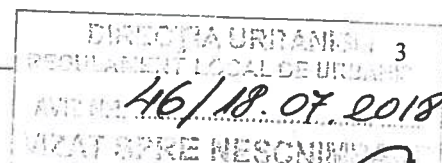
Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996 republicata, modificata prin H.G.R. nr. 373/31 martie 2010, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism" aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

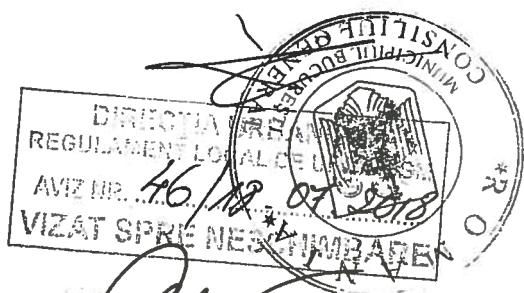


CONFORM CU ORIGINALUL



- Constitutia Romaniei;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica, republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara, republicata;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata;
- H.G.R. nr. 36/1996;
- Legea nr. 413/2002 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicata;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea PATN – Sectiunea I – Retele de transport;
- Legea nr. 134/2004 a imbunatatirilor funciare, republicata;
- Legea nr. 481/2004 privind protectia civila, republicata;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G.R. nr. 930/2005 – Norme speciale privind protectia sanitară;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul

metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ.



In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

CONFORM CU ORIGINALUL



1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica terenului ce a generat PUZ-ul Str. G-ral Nicolae Haralambie nr. 5, Sector 4, Bucuresti, delimitat in planul de Regulament care face parte integranta din prezentul regulament, dupa cum urmeaza:

la Nord: teren proprietate privata str. G-ral Nicolae Haralambie nr. 3;

la Est : teren proprietate privata Calea Serban Voda nr. 220 (fabrica Adesgo);

la Sud: teren proprietate privata str. G-ral Nicolae Haralambie nr. 7;

la Vest: str. G-ral Nicolae Haralambie.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, obtinute in prealabil.

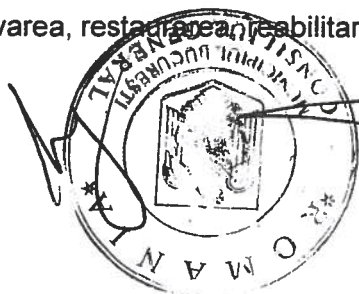
Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale), care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

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

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 46/18.07.2018
IZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM CU ORIGINALUL



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

VALABILITATE SI MODIFICARI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială și legislația în vigoare.

Derogările de la prevederile prezentului regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul UTR-ului.

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, retrageri laterale, derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism PUZ, PUD conform legislației în vigoare.

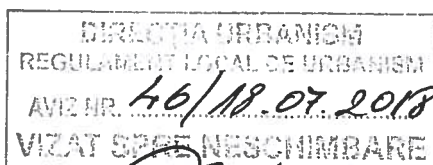
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m de departare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul.

Incalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, în special, prin produse de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, alchide, hidrocarburi volatile, plumb).



CONFORM CU ORIGINALUL



Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Toate operatiunile de construire, amenajare si exploatare a obiectivelor ce urmeaza a fi realizate sunt supuse reglementarilor romanesti, privitoare la calitatea constructiei si la siguranta in exploatare.

In realizarea obiectivelor mentionate la punctul anterior, cat si in exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Cladirile supraterrane, vor respecta aliniamentul stradal propus;

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

In toate cazurile se respecta hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 66/06.04.2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 46/18.07.2018
VIZAT SPRE NESCHEMA

CONFORM CU ORIGINALUL

noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei bune functionari a arterelor de circulatie.



2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico edilitare.

Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. In cazul cladirilor dispuse pe aliniamentul stradal, apele pluviale vor fi evacuate prin racordare la canalizarea pluviala, pe sub trotuare.

Toate retelele si instalatiile tehnico - edilitare vor fi amplasate in subteran, conform normelor in vigoare.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

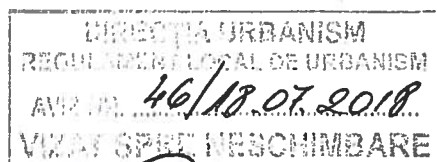
- **Spatii verzi**

Terenul care nu este acoperit cu constructii platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon.

In toate situatiile se va respecta HCGMB nr. 347/2008 - Programul integrat de gestionare a calitatii aerului in Municipiul Bucuresti.

- **Imprejmuiri**

Se recomanda separarea spre strada cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri.



CONFORM CU ORIGINALUL



Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Portile necesare pentru realizarea accesului pe parcela se vor deschide numai prin translare in planul imprejuririi sau prin rabatare, catre interiorul parcelei.

- **Iluminatul public**

Iluminatul public stradal si pe parcela poate fi asigurat cu lampi amplasate pe stalpi sau pe constructii si care au fluxul luminos orientat numai spre sol.

Iluminatul exterior pe parcela sau iluminatul fatadelor se va putea realiza cu lampi cu flux luminos redus si astfel orientat incat sa nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Prezentul regulament a preluat, a nuanțat și a detaliat prevederile din:

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti pentru UTR L1b -** subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie
- **PUZ Zone Construite Protejate Mun. Bucuresti pentru Zona Protejata nr. 96 – Haralambie**

Pentru terenul studiat – Str. G-ral N. Haralambie nr. 5, sector 4, Bucuresti – prevederile din **PUZ Zone Construite Protejate Mun. Bucuresti pentru Zona Protejata nr. 96 – Haralambie** sunt:

POT max = 60%

CUT max = 1.8

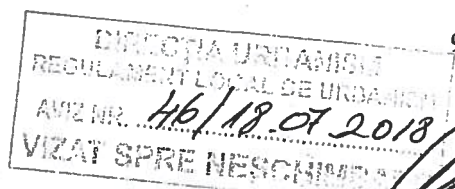
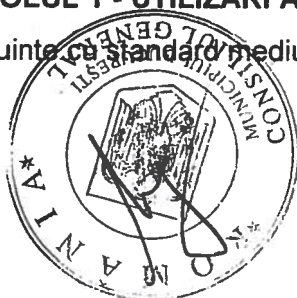
Rh max = S+P+2E

Suprafata teren = 201.00mp

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

- **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.**

- locuinte cu standard mediu;



CONFORM CU ORIGINALUL



- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea;

- **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

- functuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de arta, reprezentanta comerciala, birou pentru profesuni liberale si consultanta, cu urmatoarele conditii:

- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile;
- (2) functiunea sa nu implice niciun fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
- (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori);
- (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public;

- se admite amenajarea unor mici baruri / restaurante la parterul cladirilor cu o capacitate maxima de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea conditiilor de mai sus.

- **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehicolelor în constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 146/18.07.2017
VIZAT SPRE NESCIMBARE

CONFORM CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

● ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela studiată are o formă dreptunghiulară și o suprafață de 201.00mp

● ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- clădirea va respecta alinierea existentă

● ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile laterale și posterioare sunt conform Planului de Regulamentări (plasa anexată documentației)

- pe latura de nord clădirea existentă este așezată la calcan, supraetajarea va păstra această retragere

- pe latura de sud clădirea va avea o retragere minimă de 4.00m, la nivelul parterului / așezată pe calcan.

- față de limita posterioară clădirea existentă este așezată pe limita de proprietate, fapt care se va păstra în supraetajare.

● ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- nu este cazul.

● ARTICOLUL 7 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

- clădirea va avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică.

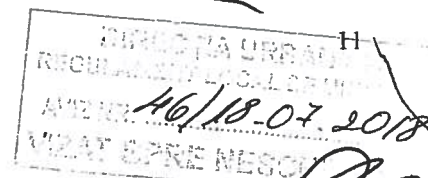
● ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

● ARTICOLUL 9 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR.

- maximum 11.00 m.

- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (11 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.



CONFORM CU ORIGINALUL

- **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**
 - aspectul cladirii se va incadra in arhitectura vecinatatilor prin forma, materiale si culori
- **ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**
 - cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.
 - **ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**
 - interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatei (esente, densitate, inaltime etc.).
 - **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI.**
 - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor.
 - **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZARE A TERENULUI**
 - **ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
 - POT max = 60%
 - **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
 - CUT max = 1.8



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 46/18.07.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

