



Anexa nr. 1 la H.C.G.M.B. 45/31.01.2019

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



Ca urmare a cererii adresate de SC Metropolitan Architects International SRL / urb. Aurelia Huluba (RUR D, E) în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului SC Real Miro Gaz SRL, înregistrată cu nr. 1660501 din 14.09.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 10921 din data de 17.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

**AVIZ**

NR. 71 / 19.11 .2018

PENTRU

**PUZ – STRADA ZEȚĂRIILOR NR. 33,  
SECTOR 5, BUCUREȘTI**



**GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:**

- Str. Zețarilor nr. 33, teren în suprafață de 5387,00 mp din acte și din măsurători, nr. cadastral 230158, conform Certificatului de Urbanism nr. 77 Z din 09.02.2016 prelungit și ulterior Certificatului de Urbanism nr. 685 Z din 05.07.2017, eliberate de Primăria Sector 5;

**INIȚIATOR:**

SC Real Miro Gaz SRL

**PROIECTANT:**

SC Metropolitan Architects International SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

urb. Aurelia Huluba (D, E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 imobilul este încadrat în subzona funcțională: **G2a – Subzona cimitirelor;**

**AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 29 din 19.05.2016;**

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

**FUNCȚIUNI:** MIXTĂ Stație carburanți / servicii/ comerț/ birouri;

**INDICATORI URBANISTICI:**

**Procent de ocupare a terenului POT<sub>max</sub> = 60%;**

**Coefficient de Utilizare a Terenului CUT<sub>max</sub> = 2,5 mp ADC/mp.teren;**

**Înălțimea maximă a clădirii H<sub>max</sub> = 17,00m,**

**Regim de înălțime RH<sub>max</sub> – P+4E;**

Valorile indicatorilor urbanistici sunt stabilite pentru suprafața de teren care rămâne după ce s-a scăzut suprafața afectată de modernizarea/ lărgirea străzii Zețarilor.

**Amplasarea clădirii:** Se vor asigura retragerile față de limitele parcelei astfel încât să fie asigurat confortul urban (asigurarea însorii și iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile

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



închise, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea accesului pompierilor, asigurarea protecției împotriva zgomotelor și nocivităților).

**Amplasarea clădirii față de noul aliniament al Str. Zețarilor:** Noua clădire se va retrage la o distanță de minim 6,00m.

**Amplasarea clădirii față de aliniamentul al Str. Brăniștari:** Noua clădire se va retrage la o distanță de minim 10,00m.

Pe limita de Nord a parcelei clădirea se va retrage la o distanță de minim 8,00m.

**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 și conform Acordului de principiu nr. 15913 din 06.12.2016, emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.

**Echipare tehnică - 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 și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1607476 din 23.03.2018.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal **Strada Zețarilor nr. 33, sector 5, București** cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 685 Z din 05.07.2017, eliberat de Primăria Sector 5.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



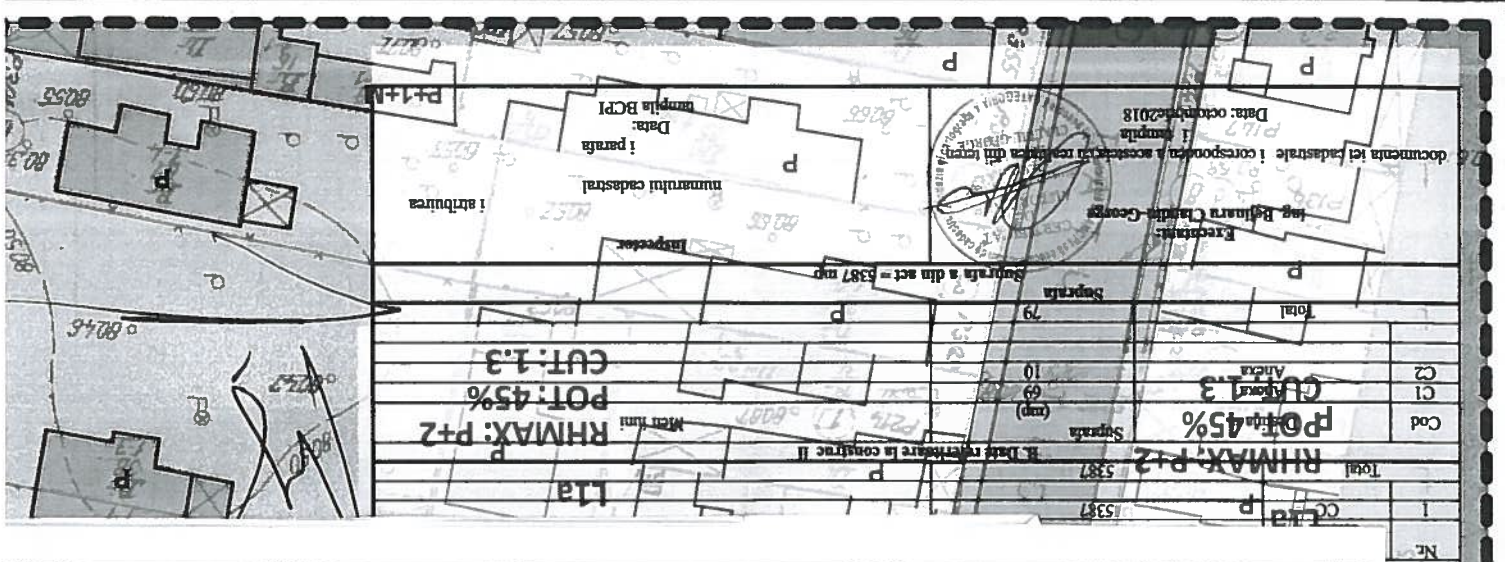
ȘEF SERVICIU,

Arh. Cristina Topireeanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol / tex

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 4016  
<http://www.pmb.ro>





# PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

## STRADA ZETARILOR , NR. 33 , SECTOR 5 , BUCURESTI

### REGLEMENTARI URBANISTICE

#### LEGENDA :

##### LIMITE :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELE

##### ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- COMERT , SERVICII , TRANSPORTURI
- UNITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALA
- GOSPODARIE COMUNALA
- SPATIU VERDE
- TEREN LIBER

##### CIRCULATI :

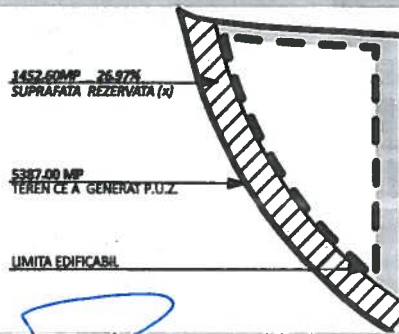
- CIRCULATIE CAROSABILA
- PASAJ SUPRATERAN
- CIRCULATIE PIETONALA
- TEREN REZERVAT IN VEDEREA EXTINDERII STRAZII ZETARILOR - 1452 .60 MP (x)
- CALE FERATA
- TAMVAI

##### PROPUNERE DE REGLEMENTARE

- LIMITA EDIFICABIL
- ACCES CAROSABIL
- CIRCULATII CAROSABILE ORIENTATIVE
- ALINIMENT
- ALINIERE
- SPATIU VERDE INALTIME MEDIE

- ZONA MINIMA DE SIGURANTA (Z.M.S)
- ZONA CE VA FI AFECTATA DE LUCRARILE DE SANTIER PENTRU STATIILE SI TRASEELE DE METROUL IN

- ① Cabina statie
- ② Copertina pompa multiprodus
- ③ Pompa multiprodus cu recuperare vapori
- ④ Rezervor subterane cu pereti dubli, bicompartimentat, 60mc
- ⑤ Gura descarcare carburanti
- ⑥ Blocul gunilor de aerisire cu sistem de recuperare vapori
- ⑦ Separator hidrocarburi
- ⑧ SKID GPL auto, platforma 6.00m x 1.50m
- ⑨ Terasa
- ⑩ Spalatorie auto
- ⑪ Cladire P+4



NOTA: Suprafata exacta se va stabili prin masuratori topo ce vor avea loc la faza DTAC



CONFORM CU ORIGINALUL

45/31.01.2019

Hanka nr. 2 ca. H. L. ...

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
str. Vasile Topliceanu nr. 14, Bl. P39, Sc.B, Ap.39  
Sector 5, Bucuresti  
Telefon: 021 420 2194 Fax: 021 420 7885  
e-mail: miagrouparh@gmail.com

# MIA

CONFORM CU ORIGINALUL



## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU SERVICII

*(Servicii, Comert, statie alimentare carburanti si sediu de birouri)*

STRADA ZETARILOR NR. 33, SECTOR 5, BUCURESTI

1 |



DIRECȚIA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA 1  
91/19.11.2018  
VIZAT SPRE ÎNDRUMĂRI



8

CONFORM CU ORIGINALUL

CUPRINS



## CAPITOLUL I — PRESCRIPTII GENERALE

- 1.1 ROLUL R.L.U
- 1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII
- 1.3 DOMENIU DE APLICARE

## CAPITOLUL II — REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULIJI SI PROTSAREA PATRIMONIULUI 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 PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

## CAPITOLUL III — ZONIFICARE FUNCTIONALA— UNITATI FUNCTIONALE

## CAPITOLUL IV — PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE — PRESCRIPTII SPECIFICE

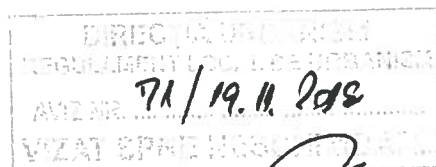
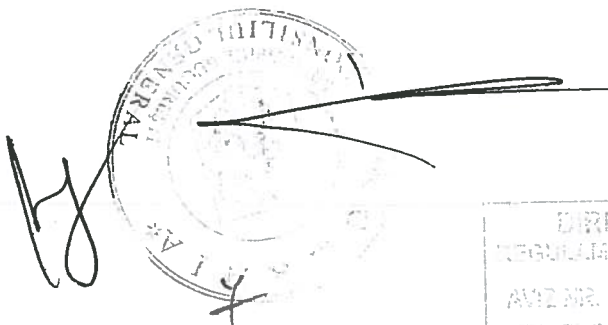
### 4.1 GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

### 4.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

- 4.2.1 UTILIZARI ADMISE
- 4.2.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- 4.2.3 UTILIZARI INTERZISE

### 4.3 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR

- 4.3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- 4.3.2 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- 4.3.3 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- 4.3.4 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
- 4.3.5 CIRCULATII SI ACCESE
- 4.3.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- 4.3.7 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR



Handwritten signature and the number 79.

CONFORM CU ORIGINALUL



## CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

### 1.1 ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament aferent se asociază documentației grafice a "P.U.Z. STRADA ZETARILOR NR. 33, SECTOR 5, BUCUREȘTI" și are ca scop, explicarea și detalierea sub forma de prescripții (*permisiuni și restricții*) a prevederilor urbanistice.

Acestea se aplică pe teritoriul delimitat cu linie albastră continuă așa cum este figurată în Planșa de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

Zona este delimitată la nivel urban astfel:

- la **Vest** – Str. Zetarilor
- la **Est** – Str. Branistari
- la **Nord** – Cimitirul Israelit
- La **Sud** – intersecția Str. Zetarilor cu Str. Branistari

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza P.U.Z.-ului, prin care se propune realizarea a unui ANSAMBLU DE SERVICII (Servicii, comerț, stație alimentare carburanți și sediu de birouri) cu regim de înălțime **P+4E** (*pentru zona de birouri*), **SECTOR 5, BUCUREȘTI**.

Astfel, R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile P.U.Z.-ului. Normele cuprinse în acest R.L.U. sunt obligatorii la faza de autorizare a lucrărilor de construcție a proiectului. Modificarea R.L.U.-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea legislației de la momentul respectiv.

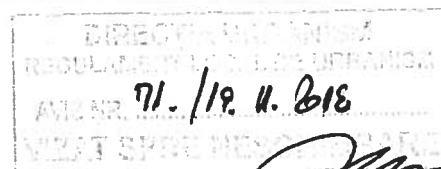
Prin prezentul R.L.U. sunt detaliate permisiunile și restricțiile pentru terenul din **STRADA ZETARILOR NR. 33, SECTOR 5, BUCUREȘTI**, specificate în piesele desenate ale prezentului P.U.Z.

### 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării R.L.U.-ului aferent P.U.Z. stau **Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, completat ulterior prin H.G.R. 490/2011**, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată prin Legea 190/10.07.2013. Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. De asemenea R.L.U.-ul este elaborat în conformitate cu actele legislative din domeniile conexe urbanismului, și anume:

- \* Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 "privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", cu modificările și completările ulterioare (actualizată până la data de 2 mai 2013);



CONFORM CU ORIGINALUL

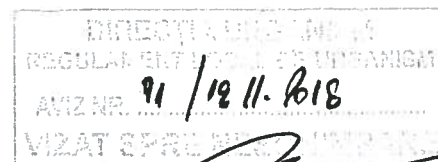


- \* Legea nr. 33 din 27 mai 1994 "privind exproprierea pentru cauza de utilitatea publică" (republicată și actualizată);
- \* Legea nr. 7 din 13 martie 1996 "privind cadastrul imobiliar a publicității imobiliare" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);
- \* Legea nr. 247 din 19 iulie 2005 "privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);
- \* Legea nr. 137 din 29 decembrie 1995 "privind protecția medlului", abrogată și înlocuită de Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 (republicată și actualizată până la data de 21 iulie 2013);
- \* Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 "privind proprietatea publică regimul juridic al acesteia" (republicată și actualizată și aplicabilă începând cu data de 1 octombrie 2011);
- \* H.G.R. nr. 490 din 9 iunie 2011 privind modificările la Hotărârea de Guvern nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicată și actualizată aplicabilă începând cu data de 24 mai 2011);
- \* Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23 iunie 1997 "privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației" (republicată și actualizată);
- \* Codul Civil (republicat și actualizat);
- \* Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor (republicată și actualizată aplicabilă începând cu data de 1 aprilie 2013);
- \* Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 "privind aprobarea Metodologiei de informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism" în baza căruia a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 136 din 30 august 2012 "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București"  
H.C.M.B. nr. 66 din 06 aprilie 2006 "privind aprobarea normelor, 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"

### 1.3 DOMENIU DE APLICARE

Prevederile cuprinse în prezentul R.L.U. se aplică pentru terenul delimitat cu linie albastră continuă și reglementat în P.U.Z. Si R.L.U.-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

4 |



9 11

CONFORM CU ORIGINALUL



## CAPITOLUL II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Amenajarea viitoarelor corpuri de cladire ale ansamblului de servicii, se va realiza in baza unor autorizatii de construire in diferite faze (sau a uneia singure), ce se vor obtine conform prevederilor din prezentul P.U.Z.

### 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenului este reprezentata grafic in P.U.Z. prin **Planșa Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala**.

Autorizarea executarii amenajarilor care, prin amplasament, funcțiune, materiale utilizate, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

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 semnarea uni contract cu o societate de salubritate.

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

Operatiunile de construire si amenajare a viitorului obiectiv sunt supuse reglementarilor romanesti, privitoare la calitatea constructiei si la siguranta in exploatare.

Atat in realizarea **ANSAMBLULUI SERVICII**, cat si in exploatarea acestuia, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona se va face conform proiectelor de implementare sau extindere a acestora, aprobate anterior, precum conform prevederilor din prezentul P.U.Z. (*conform aviz precoordonare retele*).

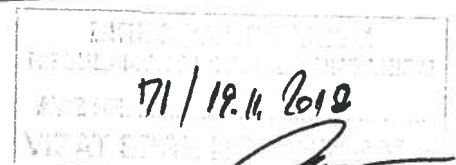
### 2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 R.L.U., Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

Accesele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta, fara a fi obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmui, mobilier urban, etc. Prescripțiile specifice cu privire la retragerile minime obligatorii sunt detaliate in prezentul R.L.U in **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.2 si 4.3.3**.

### 2.4 REGULI DE PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

5 |



12



CONFORM CU ORIGINALUL



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi R.L.U. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform R.L.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. respectând H.C.G.M. 66/2006.

Prescripțiile specifice cu privire la modul în care se va realiza accesul pe parcelă sunt detaliate în prezentul R.L.U. în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.5 - Circulație și accese.**

### **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Dacă viitoarea investiție presupune devierea rețelelor rețelelor existente, acest lucru se va realiza conform studiilor de specialitate și a avizelor obținute. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform R.L.U. Prescripțiile specifice cu privire la condițiile de echipare edilitară sunt detaliate în prezentul R.L.U. în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.9 - Condiții de echipare edilitară.**

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

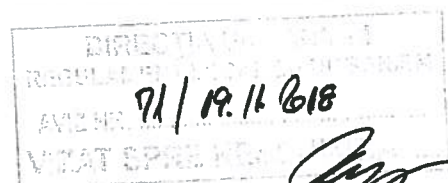
#### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime propus și conform avizelor obținute - **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.7**

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - R.L.U. Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (*finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.*), îmbunătățirea aspectului compozitional 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.

Prescripțiile specifice cu privire la profilul longitudinal, transversal, sistemul rutier, insulele de separare a fluxurilor de circulație și insula centrală sunt detaliate în prezentul R.L.U. în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.1 - Caracteristici ale parcelelor.**



CONFORM CU ORIGINALUL



## 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

### **PARCAJE**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara circulațiilor domeniului public. Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - **P132/1993** (și proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) precum și cu respectarea prevederilor din R.L.U.

Se va respecta **H.C.M.B. 66/06.04/2006** "privind aprobarea normelor, 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."

Parcajele necesare ansamblului se vor asigura la sol (și după caz în subsolul clădirilor, la parterul liber acestora, dacă soluția arhitecturală permite acest lucru) (a se vedea **Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, cai de comunicație și restricții tehnice**) cât și prin parcarile subterane amenajate la subsol.

### **SPATII VERZI SI 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 R.L.U.

### **IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace sau după caz delimitate/dublate de gard viu de 1.00 metru. Prescripțiile specifice cu privire la spațiile verzi și imprejmuiri sunt detaliate în prezentul R.L.U. în **Cap. IV, Subcap. 4.3.5, Art. 4.3.10 și 4.3.11.**

## **CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Funcțiunea terenului reglementat prin P.U.Z. este **MIXTA – (Servicii, Comerț, stație alimentară carburanți (P (parter înalt)) și sediu de birouri P+4E)** specifice pentru această zonă sunt prevăzute în continuare.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zona și unitatea teritorială de referință denumită (U.T.R.):

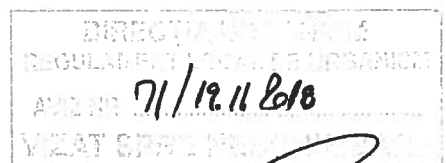
Din punct de vedere funcțional, și în conformitate cu prevederile de R.L.U. de **P.U.G. Municipiul București**, arealul studiat se încadrează în:

Subzona **G2a** – Subzona cimitirelor și clădirilor anexe

- P.O.T. maxim = **1%**
- CIRCULAȚII CAROSABILE **15%**
- CIRCULAȚII PIETONALE **5%**
- C.U.T. maxim **0.15 mp. ADC/mp. teren**



71



12  
13  
14

CONFORM CU ORIGINALUL



## CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE — PRESCRIPTII SPECIFICE

### 4.1 GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in partea de sud a Bucurestiului la sud **Cimitirul Israelit, pe locul fostei I.U.T. Autobaza Zetarilor**, la nord de intersectia Strazii Zetarilor cu Strada Branistari

### **CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

Nu este cazul

### 4.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **4.2.1 UTILIZARI ADMISE**

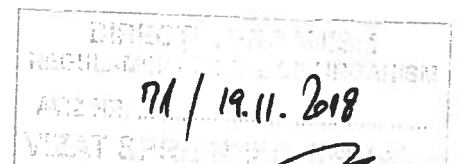
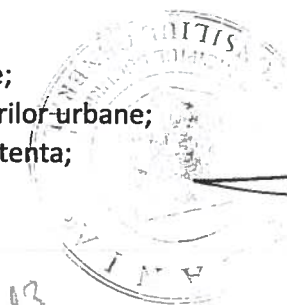
- servicii;
- comert;
- statii pentru alimentatie carburant;
- sediu de birouri specifice unei functiuni de statie carburant – reprezentanta locala si de profil sau conexe cu aceasta;
- spalatorie automata pentru maxim 2-3 destinate autovehiculelor;
- punct de aer si pompa/pompe GPL;
- parcaje la sol si in subsolul cladirilor conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006;
- spatii plantate amenajate;
- circulatii carosabile si pietonale pentru asigurarea accesului facil la imobile;
- iesiri in console, cu balcoane precum si terease cu respectarea normelor in vigoare si codul civil;
- totemuri (panouri publicitare);

#### **4.2.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- la parterul imobilelor se pot amenaja un spatii de parcare, necesare asigurarii necesarului conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006;
- terase deschise cu umbrelute (la parter sau etaj) – destinate comertului – specific fast food/drive thru window

#### **4.2.3 UTILIZARI INTERZISE**

- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;



CONFORM CU ORIGINALUL



- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- 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 apelor meteorice.

#### **4.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR**

##### **4.3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- conform planșei de reglementări urbanistice

##### **4.3.2 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform planșei de reglementări urbanistice

##### **4.3.3 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform planșei de reglementări urbanistice
- sunt permise pasarele de legătură între corpuri (*la terase deschise*), dar care să nu incomodeze confortul vizual al construcțiilor cu care se învecinează dar nu mai puțin de 5,00 metri
- ieșiri în consola de maximum 1.50 - 2,00 metri pentru corpul de clădire cu funcțiunea de birouri

##### **4.3.4 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- conform planșei de reglementări urbanistice

##### **4.3.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

###### **Accese pietonale:**

Accesul pietonal se realizează atât din strada Zetarilor cât și din strada Branistari.

###### **Accese carosabile și parcaje:**

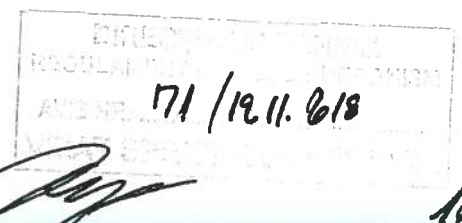
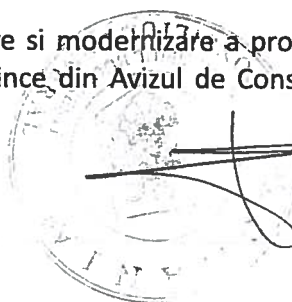
Accesul din strada Zetarilor se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice, relație de dreapta și respectând totodată avizul de circulație emis în acest sens.

Accesul din strada Branistari se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice, relație de dreapta și respectând totodată avizul de circulație emis în acest sens.

##### **Nota:**

- marcarea circulațiilor, propunerilor de largire și modernizare a profilului strazilor Zetarilor și Branistari sunt conforme cu specificațiile tehnice din Avizul de Consultanță preliminară S.P.U. P.M.B. cu nr. 1400192 din 26.02.2016

18



CONFORM CU ORIGINALUL



#### 4.3.6 Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, cu respectarea Codului Rutier si normelor de siguranta in trafic pentru zone de aprovizionare si alimentare carburant aprobate si reglementate de normele in vigoare;
- este obligatorie asigurarea in interiorul parcelei a locurilor de parcare pentru intregul necesar conform R.L.U., si corelat cu H.C.G.M.B. nr.66/2006; acestea vor fi repartizate atat la nivelul solului, dupa caz in subsol sau la parter;

#### 4.3.7 Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Servicii, Comert, statie alimentare carburanti cu R.M.H. = P (parter inalt, Hmaximum = 5,00 metri) si respectiv Hmaximum pentru = 6,00 metri pentru *copertina* (pe care se poate amenaja o terasa);

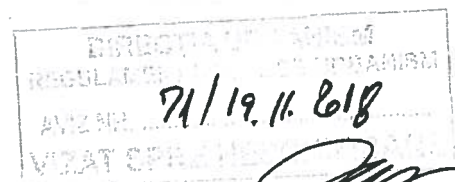
Sediu de birouri cu R.M.H. = S+P+4E, Hmaximum = 17,00 metri;

Totemuri cu Hmaximum = 50,00 metri

Intocmit,  
Urb. Aurelia HULUBA



Mg



Mg 17