

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**aferent**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**BUCUREȘTI - ZONA DE NORD**  
**Șos. Odăi – Șos. București-Târgoviște – Șos. Gh. Ionescu-Sisești –**  
**Str. Jandarmeriei – Șos. București-Ploiești, Sector 1**

**Proiectant:**  
SC LORA CONSTRUCT SRL, Giurgiu



**Beneficiar:**  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1  
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**FAZA P.U.Z.**  
**Mai 2013**

## 1. PRESCRIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu denumită ZONA DE NORD.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ este constructibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin regulamentul menționat să urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiunilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de locuire, servicii și comerț;
- Propunerea unei game variate de subzone specifice zonei mixte;
- Amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone mixte, contribuind la punerea sa în valoare;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei mixte.

### 1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

### 1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în planșele anexate, zonă cuprinsă între șos. Odăi – șos. București Ploiești – șos. Jandarmeriei – șos. Ion Ionescu Sisești – șos. București Târgoviște, Sector 1, București.

Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreaga zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

### 1.4. Corelări cu alte documentații

La nivel macroteritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă – zona aglomerației urbane și zona metropolitană ale Municipiului București, centura verde – galbenă și parcurile regionale.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 241 din 20.12.2011, pentru acest amplasament și modifică reglementările aprobate.

### 1.5. Diviziunea teritoriului în zone, subzone și Unități Teritoriale de Referință

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal – ZONA DE NORD, Sectorul 1, București, au fost definite următoarele Unități Teritoriale de Referință:

- UTR 1 - ZONA CENTRALĂ
- UTR 2 – ZONA MIXTĂ
- UTR 3 – ZONA MIXTĂ
- UTR 4 – ZONA MIXTĂ
- UTR 5 – ZONA MIXTĂ
- UTR 6 – ZONA MIXTĂ AMPLASATĂ PE TERENURI DIFICILE
- UTR 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR 8 – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR 9 – ZONA REZIDENȚIALĂ
- UTR 10 - ZONA VERDE CF. P.U.G. BUCUREȘTI
- UTR 11 – ZONA LĂCAȘELOR DE CULT ȘI ANEXELOR ACESTORA
- UTR 12 – ZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE
- UTR 13 – ZONA CIMITIR
- UTR 14 – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
- UTR 15 – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
- UTR 16 – CENTRU DE ÎNGRIJIRE PERSOANE VÂRSTNICE

#### 1.6. Derogare de la prevederile regulamentului

Prin derogare, se înțelege modificarea uneia din condițiile de construire: retragere față de limitele laterale și de spate ale parcelei, POT, CUT, regim de înălțime. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru comunitate.

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate a proprietății este posibilă în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul Direcției de Urbanism și a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local;
- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, POT, CUT și depășirea alinierii spre strada a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificarea Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

## 2. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### 2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este în mare proporție, teren viran liber de construcții. Având în vedere terenul liber existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de zonă rezidențială, capabilă de a primi unități de locuire, unități de servicii, birouri, comerț, construcții izolate.

### 2.2. UTR 1 – ZONA CENTRALĂ

**UTR 1** - zona centrală situată în afara limitelor zonei protejate – utilizare funcțională corespunzătoare CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu și discontinuu.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

1. sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
2. servicii financiar-bancare și de asigurări;
3. servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
4. servicii pentru cercetare-dezvoltare;
5. servicii de formare - informare;
6. biblioteci, mediateci;
7. poșta și telecomunicații (releu infostructură);
8. edituri, centre media;
9. activități asociative diverse;
10. hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
11. expoziții, centre și galerii de artă;
12. servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
13. agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
14. restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
15. centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
16. cazino, dancing, cinema;
17. centre de recreere și sport în spații acoperite;
18. mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
19. locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
20. parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
21. se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme internaționale și zonal – europene și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).



### **Art. 2-Utilizări admise cu condiționări**

1. se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca: la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;
2. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40.0 metri desfășurare de front);
3. se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri;
4. se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
5. se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
6. se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

### **Art. 3-Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

1. se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone;
2. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
3. construcții provizorii de orice natură;
4. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
5. dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;
6. dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
7. depozitare en-gros;
8. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
9. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
10. depozități de materiale refolosibile;
11. stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
12. spălătorii chimice;
13. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
14. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
15. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

### Art. 4-Characteristici ale zonei si ale parcelelor

1. în zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:
  - a. în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru clădirile alcătuint fronturi continue și de minim 10,0 metri în cazul celor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
  - b. în cazul clădirilor cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
2. pe terenurile rămase libere în urma operațiunilor nefinalizate se consideră construibile parcelele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor alcătuint fronturi continue și de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;
3. în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30.00 metri.

### Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

Pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

### Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

1. clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
2. clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
3. în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
4. se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
5. clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
6. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

#### **Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

1. clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
2. distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
3. curțile pot fi construite în proporție de 75 % compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

1. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
2. în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
3. în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Art. 9-Staționarea autovehiculelor**

1. staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
2. în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri;
3. Se vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții”.

#### **Art. 10-Inalțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**UTR 1 - Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+14E (45 metri).**

#### **Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor**

1. aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri;
2. aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
3. se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
4. se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
5. se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.



#### **Art. 12-Condiții de echipare edilitară**

1. toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
3. dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
4. se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
5. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
6. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### **Art. 13-Spații libere si spații plantate**

1. spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
2. se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
3. se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de 70 %.
4. parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

#### **Art. 14-Împrejmuiri**

1. gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,50 metri;
2. marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

UTR 1 - POT maxim - 75%

#### **Art. 16-Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

UTR 1 - CUT maxim - 4 ADC / mp. teren

### 2.3. UTR 2, 3, 4, 5, 6 – ZONA MIXTĂ

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**UTR 2, 3** - utilizare funcțională corespunzătoare **M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

**UTR 4, 5 și 6** - utilizare funcțională corespunzătoare **M3** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

1. instituții, servicii și echipamente publice de nivel urban și de cartier;
2. sedii ale unor companii și firme;
3. servicii sociale, colective și personale;
4. sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
5. lăcașuri de cult;
6. comerț cu amănuntul;
7. hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
8. restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
9. sport și recreere în spații acoperite;
10. parcaje la sol și multietajate;
11. spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
12. spații plantate - scuaruri;
13. locuințe cu partiu obișnuit;
14. locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

### Art. 2-Utilizări admise cu condiționări

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

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

2. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
3. pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
4. în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
5. se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

### Art. 3-Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
2. construcții provizorii de orice natură;
3. dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
4. depozitare en-gros;
5. stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
6. curățătorii chimice;
7. depozități de materiale refolosibile;
8. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
9. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
10. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
11. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
12. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

### Art. 4-Characteristici ale zonei si ale parcelelor

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000** mp, cu un front la stradă de minim **30.00** metri.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12.00** metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

#### **Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

#### **Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### **Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Art. 9-Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesar într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **Art. 10-Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**UTR 2 -** Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+10E** (40 metri).

**UTR 3 -** Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+8E** (32 metri).

**UTR 4 -** Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+6E** (26 metri).

**UTR 5 -** Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+5E** (22 metri)



**UTR 6** – Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+5E** (22 metri).

#### **Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **Art. 12-Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### **Art. 13-Spații libere si spații plantate**

În grădinile de față ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### **Art. 14-Împrejmuiri**

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,50 metri.

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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- UTR 2 - POT maxim - 50%**
- UTR 3 – POT maxim - 60%**
- UTR 4 – POT maxim - 60%**
- UTR 5 – POT maxim - 60%**
- UTR 6 – POT maxim - 60%**

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

#### **Art. 16-Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- UTR 2 - CUT maxim - 4 ADC / mp. Teren**
- UTR 3 – CUT maxim - 3 ADC / mp. Teren**
- UTR 4 – CUT maxim - 4 ADC / mp. Teren**
- UTR 5 – CUT maxim - 3 ADC / mp. Teren**
- UTR 6 – CUT maxim - 2,5 ADC / mp. Teren**

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

#### **Art. 17-Prescripții speciale**

***Având în vedere faptul că terenurile aferente UTR 6 sunt amplasate pe suprafața ocupată cândva de izvoare și balta care alimentau lacul Grivița (zona actualmente secată și umplută cu pământ), pentru emiterea Autorizațiilor de Construire în UTR 6 este obligatoriu efectuarea studiului geo-hidrologic și avizul de la Administrația Națională „Apele Române”.***

## 2.4. UTR 7, 8, 9 – ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din puncte de vedere funcțional și morfologic.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

**UTR 7** – corespunzător **L3a** – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

**UTR 8** – corespunzător **L1c** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

**UTR 9** – corespunzător **L1c** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

**UTR 8, UTR 9** - corespunzător **L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

1. echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
2. scuaruri publice.

**UTR 7** - corespunzător **L3a** - sunt admise următoarele utilizări:

1. locuințe în proprietate privată;
2. construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
3. amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împejmuiri.

#### Art. 2-Utilizări admise cu condiționări

**UTR 8, UTR 9** - corespunzător **L1c** - 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 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.

**UTR 7** - corespunzător **L3a** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**. pentru jocul copiilor;

**UTR 7** - corespunzător **L3a** - conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

**UTR 7 - corespunzător L3a** - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;

se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent:

**UTR 7 - corespunzător L3a** - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor.

### **Art. 3-Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

**UTR 8, UTR 9 - corespunzător L1c** - se interzic următoarele utilizări:

1. funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
2. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
3. realizarea unor false mansarde;
4. anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
5. construcții provizorii;
1. instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
6. dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
7. depozitare en-gros;
8. depozitări de materiale re folosibile;
9. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
10. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
11. activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
12. stații de betoane;

13. autobaze;
14. stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
15. spălătorii chimice;
16. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
17. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**UTR 7 - corespunzător L3a** - în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

1. se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
2. se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

**UTR 7 - corespunzător L3a** - se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

1. curățătorii chimice;
  2. construcții provizorii de orice natură;
  3. depozitare en-gros sau mic-gros;
  4. depozități de materiale re folosibile;
  5. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  6. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  7. autobaze;
  8. stații de întreținere auto peste 5 mașini;
  9. stații de betoane;
  10. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4- Caracteristici ale zonei și ale parcelelor**

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim este de **500 mp**, cu un front la stradă de minim **14.00 metri**.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

**UTR 7 - corespunzător L3a** - conform P.U.Z.;

1. clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
2. se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;



3. În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

#### **Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament**

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.

**UTR 8, UTR 9 - corespunzător L1c** – retragerile față de aliniament se stabilesc cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia *non aedificandi* 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.

**UTR 7 - corespunzător L3a** - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente.
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

#### **Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**UTR 8, UTR 9 - corespunzător L1c** - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății 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; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate 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; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

**UTR 8, UTR 9** - corespunzător **L1c** - 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.

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

**UTR 7** - corespunzător **L3a** - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

#### **Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**UTR 8, UTR 9** - corespunzător **L1c** - 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 **4.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

**UTR 7** - corespunzător **L3a** - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

**UTR 8, UTR 9** - corespunzător **L1c** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

**UTR 7** - corespunzător **L3a** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

#### **Art. 9-Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **Art. 10-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**UTR 7** - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+4E+5E** retras (20 metri).

**UTR 8** - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+3E** (15 metri).

**UTR 9** - În cazul terenurilor mai mici de 1000 mp înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E+3E** retras sau **P+2E+M** (12 metri).

- În cazul terenurilor mai mari de 1000 mp înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+3E+4E** retras sau **P+3E+M** (15 metri).

#### **Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **Art. 12-Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### **Art. 13-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 la fiecare **100 mp**.

Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### **Art. 14-Împrejmuiri**

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**UTR 7 - POT maxim - 60%**

**UTR 8 - POT maxim - 50%**

**UTR 9 – În cazul terenurilor mai mici de 1000 mp POT maxim - 45%**

**UTR 9 – În cazul terenurilor mai mari de 1000 mp POT maxim - 50%**

#### **Art. 16-Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**UTR 7 - CUT maxim - 2,5 ADC / mp. Teren**

**UTR 8 - CUT maxim - 2 ADC / mp. Teren**

**UTR 9 – În cazul terenurilor mai mici de 1000 mp CUT maxim – 1,3 ADC / mp. Teren\***

**UTR 9 – În cazul terenurilor mai mari de 1000 mp CUT maxim – 2 ADC / mp. Teren\***

\*- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

## 2.5. UTR 10 – ZONA VERDE PREVĂZUTĂ ÎN PUG MUN: BUCUREȘTI

Pentru terenurile aflate în UTR 10 vor fi elaborate și aprobate documentații PUZ cu respectarea prevederilor legale la momentul elaborării acestora.

## 2.6. UTR 11 - ZONA LĂCAȘELOR DE CULT ȘI ANEXELOR ACESTORA

Condițiile de edificare vor fi stabilite de către beneficiari prin teme de proiectare și alte documentații justificative.

### Art. 1-Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**UTR 11** - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **45 metri** – pentru lăcașe de cult.

**UTR 11** - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E+M (12 metri)** – pentru anexele lăcașelor de cult.

## 2.7. UTR 12, UTR 13 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**UTR 12** - corespunzător **G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;

**UTR 13** - corespunzător **G2** - subzona cimitirelor;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

**UTR 12** - corespunzător **G1** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

1. birouri autonome;
2. incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

**UTR 13** - corespunzător **G2** - cimitire și clădiri anexă:

1. cimitire;
2. capelă mortuară;
3. mausoleu - osuar;
4. circulații carosabile;
5. parcaje;
6. circulații pietonale;
7. plantații;
8. pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.



#### **Art. 2-Utilizări admise cu condiționări**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

**UTR 13** - corespunzător **G2** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri; se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

#### **Art. 3-Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

**UTR 12** - corespunzător **G1** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

**UTR 13** - corespunzător **G2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art. 4-Characteristici ale zonei și ale parcelelor**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

#### **Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

**G1** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8.0** metri pe străzile de categoria a III-a.

#### **Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

#### **Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

**UTR 13** - corespunzător **G2** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului.

#### **Art. 9-Staționarea autovehiculelor**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

**UTR 13** - corespunzător **G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### **Art. 10-Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **12.0** metri.

**UTR 13** - corespunzător **G2** - nu este cazul.

#### **Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor**

**UTR 12** - corespunzător **G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

**UTR 13** - corespunzător **G2** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### Art. 12-Condiții de echipare edilitară

**UTR 12** - corespunzător **G1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

**UTR 13** - corespunzător **G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

1. se va asigura un punct sanitar;
2. se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
3. se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### Art. 13-Spații libere si spații plantate

**UTR 12** - corespunzător **G1** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

**UTR 13** - corespunzător **G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

#### Art. 14-Împrejmuiri

**UTR 12** - corespunzător **G1** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

**UTR 13** - corespunzător **G2** - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**UTR 12** - corespunzător **G1** - POT maxim = **50%**

**UTR 13** - corespunzător **G2** - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

#### **Art. 16-Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**UTR 12 - corespunzător G1 - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp. teren**

**UTR 13 - corespunzător G2 - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp. teren**

### **2.8. UTR 14, UTR 15 – ZONA CENTRALĂ**

**UTR 14, UTR 15 - zona instituțiilor și serviciilor publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale – utilizare funcțională corespunzătoare CB3 - subzona polilor urbani principali.**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art. 1-Utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări:

1. instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
2. servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură);
3. servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
4. cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media;
5. centre de informare, bibliotecă / mediatecă;
6. activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
7. unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf;
8. activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
9. parcaje multietajate;

##### **Art. 2-Utilizări admise cu condiționări**

1. se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;
2. se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren;
3. în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

##### **Art. 3-Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

1. orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
2. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
3. construcții provizorii de orice natură;
4. depozitare en-gros;
5. depozitari de materiale refolosibile;
6. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
7. lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

8. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4-Characteristici ale zonei și ale parcelelor**

În zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:  
clădiri sub P+4 niveluri

1. pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
2. front minim la stradă = 8,0 metri;
3. raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

#### clădiri peste P+4 niveluri

1. pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;
2. front minim la stradă = 12,0 metri;
3. raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

Pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue.

### **Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament**

1. în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 metri de la aliniament;
2. pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,0 metri.
3. clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri.

### **Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

1. clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
2. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
3. distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri;

### **Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

1. clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
2. distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

### **Art. 8 - Circulații și accese**

1. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
2. în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri;



3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Art. 9-Staționarea autovehiculelor**

1. staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
2. în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri;
3. Se vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții”.

#### **Art. 10-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**UTR 14** - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+14E** (45 metri).

**UTR 15** - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+8E** (32 metri).

#### **Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

#### **Art. 12-Condiții de echipare edilitară**

1. toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
3. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
4. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
5. dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

#### **Art. 13-Spații libere și spații plantate**

1. spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
2. se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
3. pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
4. parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

#### **Art. 14-Împrejmuiri**

1. gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,50 metri;
2. spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**UTR 14, UTR 15 - POT maxim - 75%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

#### **Art. 16-Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**UTR 14 - CUT maxim - 4 ADC / mp. Teren**

**UTR 15 - CUT maxim - 3 ADC / mp. Teren**

\*pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

## **2.9. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Prezenta documentație cuprinde următoarele tipuri de spații verzi:

- V3 -** Spații verzi pentru agrement;
- V4 -** Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacul Străulești și afluenți).
- V5 -** Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.
- V7 -** Păduri și plantații forestiere (destinate cu prioritate ameliorării climatului Capitalei).

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1-Utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări:

- V3 -** sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- V4 -** pe fâșia de protecție de **30,0** metri din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- V5 -** conform legilor și normelor în vigoare.
- V7 -** conform normelor specifice în vigoare.

#### **Art. 2-Utilizări admise cu condiționări**

Articol fără conținut.

### **Art. 3-Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

**V3 - V7** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

**V5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

**V3 - V7** - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4-Characteristici ale zonei și ale parcelelor**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**V5** – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

### **Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **Art. 8 - Circulații și accese**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

### **Art. 9-Staționarea autovehiculelor**

**V3 – V7** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **Art. 10-Inalțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**V3 – V7** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

### **Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **Art. 12-Condiții de echipare edilitară**

**V3 – V7** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

**V3** - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

**V3** - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **Art. 13-Spații libere si spații plantate**

**V3 – V7** – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

#### **Art. 14-Împrejmuiri**

**V3 – V7** - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**V3** - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **30%**;

**V4** - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial;

**V5** - fără obiect;

**V7** - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

#### **Art. 16-Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**V3** - CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

**V4** - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial.

**V5 - V7** - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

### **SECȚIUNEA IV: DISPOZIȚII FINALE**

#### **Art. 1 - Ponderea spațiului verde**

*În conformitate cu O.U.G. nr. 114 din 22.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, și cu Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, în interiorul parcelelor, indiferent de suprafață, regimul de proprietate, utilizare funcțională și altor caracteristici - se va prevedea spațiu verde plantat cu o suprafață de minimum 30 % din suprafața totală a terenului.*

## Art. 2 – Condiționări cu privire la posibilitatea de construire

Pentru soluționarea coerentă și cât mai exactă a disfuncționalităților constatate pe parcursul elaborării studiului, prezenta documentație stabilește câteva tipuri de condiționări cu privire la posibilitatea de construire:



**ZONE CE SE VOR DETALIA ULTERIOR** prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale;



**ZONE CE SE VOR REGLEMENTA ULTERIOR** prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale;



**ZONE CE SE VOR REGLEMENTA ULTERIOR** prin documentații de urbanism aprobate conform prevederilor legale. POT, CUT, circulațiile, trama stradala și regimul de înălțime sunt orientative.

Condiționările cu privire la posibilitatea de construire sunt instituite pentru anumite parcele din aria de studiu și se datorează problemelor apărute din cauza suprapunerilor cadastrale, dezmembrărilor incorecte etc. Autoritățile locale vor constata natura acestor probleme pentru fiecare parcelă în cauză în momentul solicitării unui Certificat de Urbanism și vor decide modalitatea prin care condiționarea de construire va fi stinsă (refacerea cadastrului, reparcelarea în baza unei documentații urbanistice etc.).

Astfel, prezentul regulament propune condiționarea eliberării Certificatului de Urbanism de prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor din prezentul regulament cu privire la forma și dimensiunea parcelelor, accese, modul de cuplare la calcan (dacă este cazul), etc.

În funcție de situația reală la momentul eliberării Certificatului de Urbanism (suprapunerilor cadastrale sau corectări de cadastru, modul în care au fost dezmembrate sau comasate terenurile etc.), Primăria poate dispune „autorizarea directă” sau poate condiționa eliberarea Autorizației de Construire de realizarea și avizarea unei documentații de urbanism.

În vederea eliberării Autorizației de Construire pentru terenurile situate în interiorul limitei de siguranță a poligonului se va solicita punctul de vedere al Ministerului Administrației și Internelor.

Împrejmuirile terenurilor se vor realiza doar pe aliniamentul propus prin prezentul PUZ.

Întocmit:

Arh. Octavian Vasile BARBA