

Anexa nr. 3 la Hot. 2/2016

P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6



BENEFICIAR :
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROIECTANT:
S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.

DATA:
2013



VOLUMUL II

R.L.U.

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6”

CONȚINUT:**TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:**

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare
4. Corelări cu alte documentații de urbanism
5. Derogări de la prezentul regulament
6. Condiții de construibilitate a parcelelor

DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 5/21.01.2016
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**C ZONA CENTRALĂ****CA SUBZONA CENTRALA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**

CA2 Subzona centrală destructurată sau în curs de constituire în care regulamentul urmărește încurajarea intervențiilor menite să contribuie la conferirea acestei subzone statut de zonă centrală reprezentativă

CB SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

CB3 Subzona polilor urbani principali;

M ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE**M2 SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE ***

* în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban - în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului - în teritoriile destructurate

M3 SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI**L ZONA DE LOCUIT****L1 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI**

L1a Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan

L2 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6
 AVIZ NR. 5/21.01.2016
 VIZAT SPRE NEGHEMARE

L2a Locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor logane urbane anterioare cu P-P+2+M niveluri, situate în afara zonelor protejate

L3 SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

L4 SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5-P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4a Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

V ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pictonale, amenajări locale ambientale

V1m Subzona spațiilor verzi cu accente volumetrice înalte conform P.U.Z. „NOD INTERMODAL RĂZOARE-CALEA 13 SEPTEMBRIE”, sector 5/6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 211/08.05.2008

V2 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINȚĂ SPECIALIZATĂ

V2a Subzona spațiilor verzi publice cu acces limitat : grădini botanice și zoologice

V3 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a1 Subzona baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement cu POT maxim 30%

V3a2 Subzona baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement cu POT maxim 10%

V3b Subzona complexe și baze sportive

V4 SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

V8 PĂDURI ȘI FĂȘII PLANTATE DE PROTECȚIE SANITARĂ

A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

A2 SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

A2a Subzona unităților predominant industriale

A2b Subzona activităților industriale și de servicii

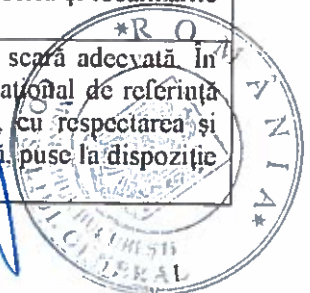


G ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**G1 SUBZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ****G2 SUBZONA CIMITIRELOR****G2a** Subzona cimitirelor din afara zonelor protejate

DIRECTIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 5/21.01.2016
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**S1 SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN****S1.1 SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ****R ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE****R** ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE**T ZONA TRANSPORTURILOR****T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE****T2 SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE****TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:****Capitolul I - Rolul regulamentului de urbanism:**

- Art. 1.** Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- Art. 2.** (1) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.
 (2) Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu sau Planuri urbanistice zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare la articolul 4, precum și în conținutul regulamentului.
- Art. 3.** Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- Art. 4.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- Art. 5.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislație în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii) volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45,00 metri.
- Art. 6.** Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.



Capitolul II - Baza legală:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 13.12.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism - text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 490/2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 171 din 4.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 20/2006;
- Legea nr. 5 din 6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea nr.363 din 21.09. 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I - rețele de transport;
- Legea nr.819 din 25 05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a – zone cu resurse turistice;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008, O.U.G. nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanța nr. 6/2010, O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar. Text actualizat la data de 26.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală. Text actualizat la data de 27.07.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 131/2008, Legea nr. 35/2008, O.U.G. nr. 20/2008, O.U.G. nr. 66/2008, O.U.G. nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009, Legea nr. 59/2010, Legea nr. 264/2011, Legea nr. 13/2012, Legea nr. 74/2012, Legea nr. 133/2012;
- Legea nr. 247 din 19.07.2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*). Text actualizat la data de 09.07.2012;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Text actualizat la data de 26.11.2012;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. Text actualizat la data de 17.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 231/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Text actualizat la data de 08.09.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 113/2007;

- Legea nr. 114 din 11.10.1996 – legea locuinței. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului. Text actualizat la data de 16.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012;
- Ordin MMP nr. 135/10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și privat;
- Legea nr. 191 din 16.04.2002 privind grădinile zoologice și acvariilor publice. Text actualizat la data de 02.03.2007. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 12/2007;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 1000/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;
- Ordin M.M.G.A. nr. 995 din 21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.P. nr. 799 din 6.02.2012, privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor. Text actualizat la data de 16.08.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011;
- Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- Ordinul M.M.P. nr. 799 din 06.02.2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidată la data de: 15/02/2011;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. Text actualizat la data de 15.02.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011
- O.G. nr. 47 din 30.01.2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial. Text actualizat la data de 01.11.2001 avându-se în vedere următoarele acte: Legea nr. 564/2001;
- Ordin M.C.C. nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- OG nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor. Text actualizat la data de 17.07.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 295/2000, Ordonanța nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanța nr. 26/2003, O.U.G. nr. 84/2003.
- Decizia nr. 11/2004 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02/02/2004, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Ordonanța nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;
- Ordin M.T. nr.47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- OUG nr. 12 (r1) din 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române. Text actualizat la data de 04.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007, O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 188/2012;

AVIZ NR. 5/21.01.2016

- Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I;
- Ordin MS nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordin ANRM nr. 196 din 10.10.2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;
- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 123 din 2012 energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 13 din 2007 a energiei electrice. Text actualizat la data de 22.12.2008.
- Reglementare Aeronautica Civilă Română din 20 august 2003 privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile – RACR – CADT, ediția 02/2003 emisă de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și publicat în M.O. Nr. 641 din 9 septembrie 2003.

Capitolul III - Domeniul de aplicare:

Art. 1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al Sectorului 6, cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului București pe direcția nord-est-sud de către Calea Giulești - Magistrala CFR - Calea Plevnei - Strada Mircea Vulcănescu - Strada Constantin Noica - Șoseaua Cotroceni - Bulevardul Geniului - Drumul Sării - Strada Antiaeriană și Prolungirea Ghencea. Pe direcția nord-vest-sud de către comuna Chitila - limita administrativă localitatea Rudeni, comuna Chiajna - limita administrativă localitatea Chiajna - Dudu - Roșu, Șoseaua de Centură și comuna Domnești.

Art. 2. Împărțirea teritoriului administrativ al sectorului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei – *Reglementări Urbanistice. Zonificare funcțională. Căi de comunicație. Interdicții de construire*, plan la scara 1: 5000, care face parte integrantă din documentația de urbanism P.U.Z. Coordonator Sector 6. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R.-ul se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.¹

Art. 3. Regulamentul conține totodată, recomandări privind vocația unor terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Sectorului 6, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea integrată a sectorului respectiv a Capitalei cu comunele înconjurătoare. Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planurile de Amenajare Teritorială ale Aglomerației Urbane și Zonei Metropolitane și prin Planurile urbanistice generale reactualizate ale respectivelor comune.

Capitolul IV - Corelări cu alte documentații de urbanism:

Art. 1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului urbanistic general al Municipiului București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012) și a Planurilor urbanistice zonale aprobate conform Legii nr. 350/2001.

Art. 2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al Sectorului 6 și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6 (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 213/2005).

Art. 3. Planurile urbanistice zonale, ale căror reglementări au fost preluate în prezenta documentație de urbanism își păstrează valabilitatea în conformitate cu hotărârile de aprobare ale acestora, cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 4. Documentațiile de urbanism avizate și aprobate în perioada de valabilitate a P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 213/2005 (după data de 29.05.2005), rămân în vigoare și pe perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

¹ Definiția Unității Teritoriale de Referință formulată în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/06.07.2001 versiune actualizată până la data de 05.12.2011



Capitolul V - Derogări de la prezentul regulament:

- Art. 1.** Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogări, aliniere, Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.); Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.); regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.
- Art. 2.** Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
 - descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
 - situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
- Art. 3.** Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:
- În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan urbanistic zonal;
 - Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, existența unei documentații de urbanism, după caz, conform legislației specifice în vigoare.
 - Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

CAPITOLUL VI - Condiții de construibilitate a parcelelor:

Art.1. - Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone exclusiv rezidențiale cu
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	ccl puțin egal		

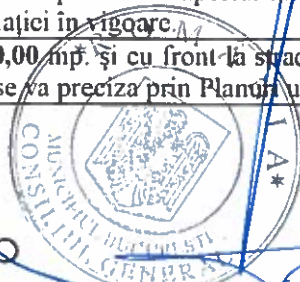
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI - CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat	10 metri	
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		

Art. 2.(1) Parcelele cu suprafața sub 150,00 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;

(2) Pe parcelele neconstruibile, sub 150,00 mp., conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 3. Pentru parcelele cu suprafața de peste 3.000,00 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/3 se vor elabora și aproba documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 4. Pentru parcelele cu o suprafață de peste 1.500,00 mp. și cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3, modul de construire se va preciza prin Planul urbanistic de detaliu.



Art. 5.(1) Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statutului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire doar în baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate conform legislației în vigoare.

(2) Pentru proiectele ce vizează realizarea unor construcții sau obiecte cu înălțimea mai mare de **45,00 metri** se vor emite autorizații de construire doar în baza unor documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal aprobate conform legislației în vigoare.

Art. 6.(1) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **20%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

(2) Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de **1.000,00 mp** va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **30%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Art. 7. În baza Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Art. 10, alin. (3), modificată și completată prin Legea nr. 47 din 22.03.2012 - extinderea intravilanului, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste **3.000,00 mp** aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de **20,00 mp** de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de **5%** spații verzi publice.

Art. 8.(1) În baza Legii nr. 24 din 15.01.2007, actualizată la data de 25.03.2012 prin Legea nr. 47/2012 (Art. 18 modificat prin punctul 7 din lege), Art. 18, alin. (5), este interzisă schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață de spațiu verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească **10%** din suprafața totală a spațiului verde.

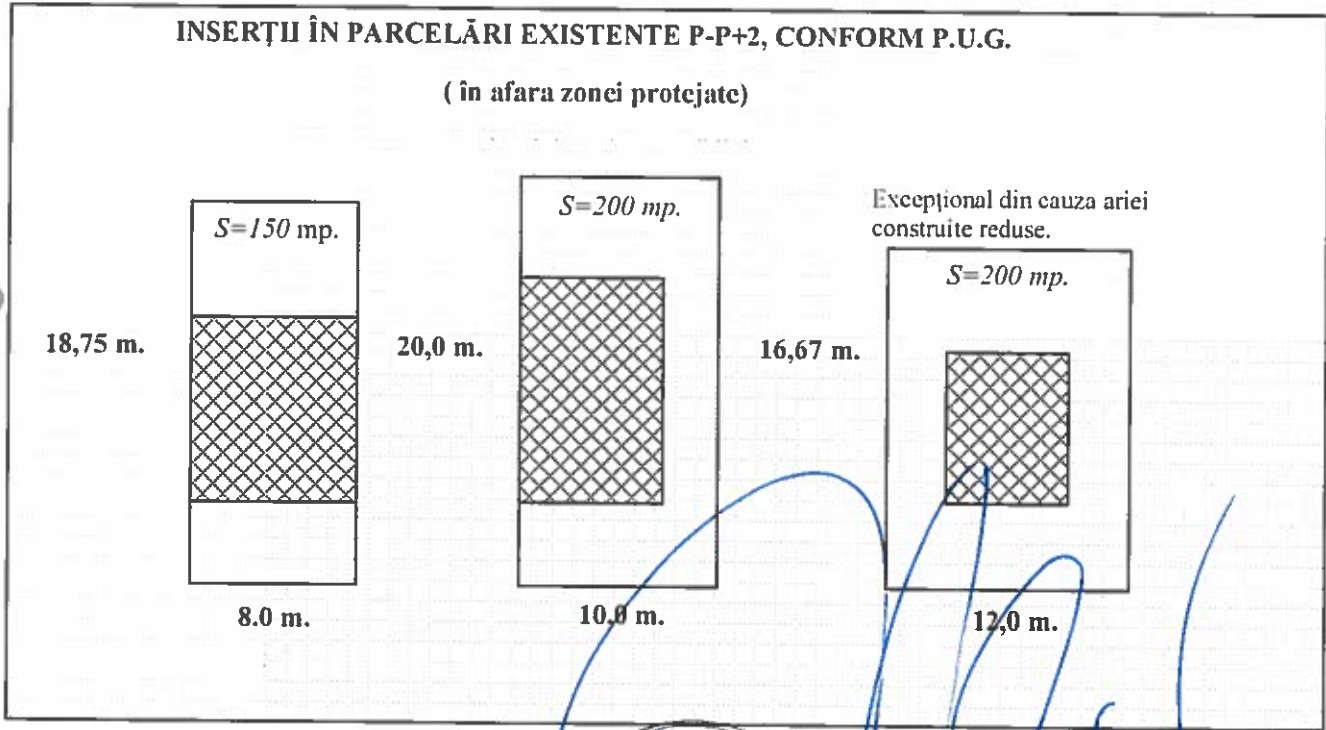
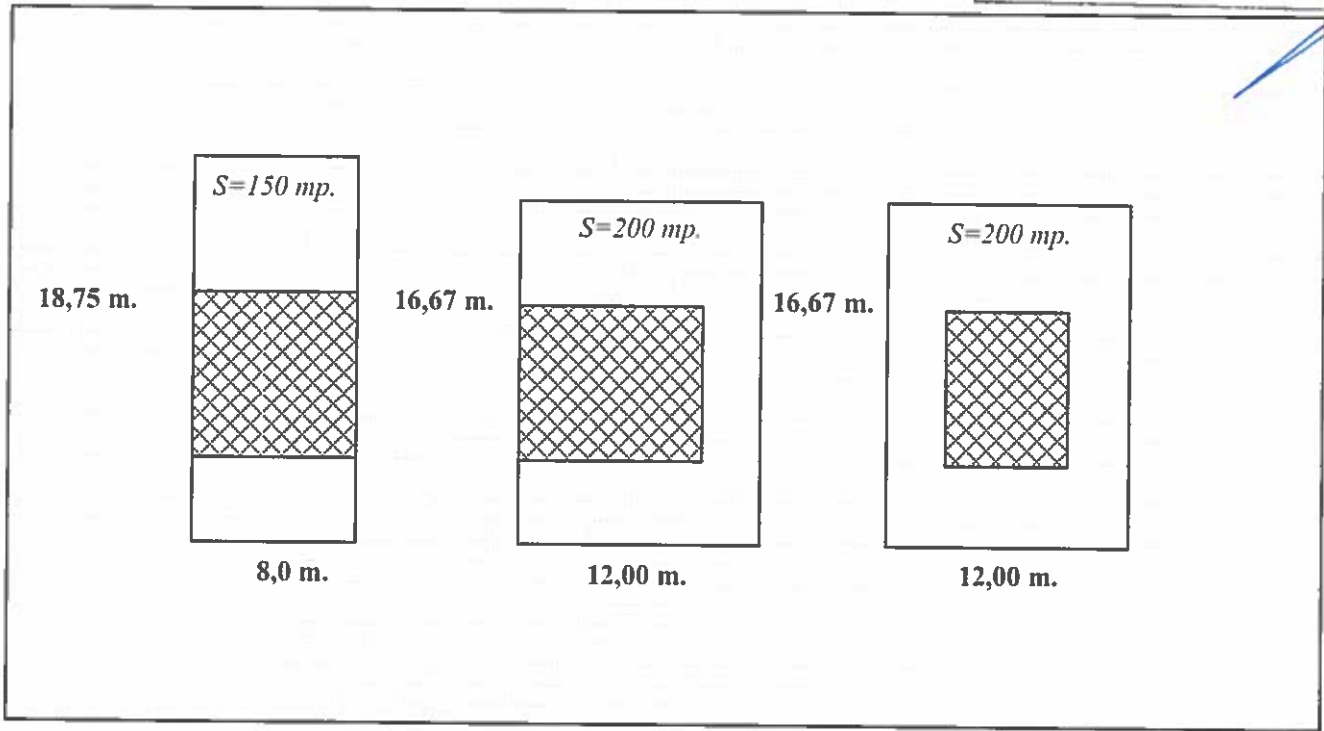
Art. 9. În baza H.C.G.M.B. privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 10/2001, avizele de defrișare pentru mai mult de 3 arbori se vor emite de către A.L.P.A.B. cu acordul Comisiei de Ecologie și Protecția Mediului, din cadrul C.G.M.B. și se vor raporta săptămânal Direcției Protecția Mediului și Educație Ecocivică, în vederea reactualizării arhivei electronice a P.M.B. Se exceptează arborii uscați în proporție de 70-100%, cei dezrădăcinați, cei ce prezintă scorburi pe trunchi și ramuri, coronamente dezzechilibrate și alte semne vizibile de declin biologic avansat, pentru care emiterea avizului de defrișare se face fără acordul comisiei de specialitate din cadrul C.G.M.B.

Art. 10. Întrucât Sectorul 6 conține zone de locuințe colective cu o densitate foarte mare și cu un standard de calitate/cantitate redus al spațiilor publice și al spațiilor verzi, în vederea creșterii calității vieții cetățenilor și evitarea continuării reducerii spațiilor verzi publice, pentru toate zonele de locuințe colective se interzice construirea pe spațiile verzi publice, aflate pe domeniul public, adiacente acestora.

Art. 11. Pentru terenurile afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții se poate face la stradă în cazul în care tipologia parcelei nu permite alte soluții de amplasare în teren sau dacă zona prezintă soluții similare de aliniere la stradă, în baza unui Plan urbanistic de detaliu, cu respectarea legislației în vigoare.

PARCELĂRI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.
- parcele minime și construibilul -

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Handwritten signature in blue ink.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CAPITOLUL VII – Reguli privind zonele construite protejate:**VII.1. – GENERALITĂȚI :**

Valorile de patrimoniu construit, care trebuie protejate, precum și zonele lor de protecție, sunt identificate și delimitate în Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire al prezentului P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Art. 1 - pentru zona protejată ZCP nr. 85- Grădina Botanică, se vor prelua reglementările prevăzute prin P.U.Z. Zone construite protejate, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000.

Art. 2 – Se va institui Zona Construită Protejată Plevnei-Vulcănescu cu R.L.U. aferent. În vederea instituirii Zonci Construite Protejate Plevnei-Vulcănescu este necesară elaborarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z. împreună cu un studiu istoric aferent. Până la elaborarea P.U.Z., aceasta zonă va avea instituit regim de protecție, iar autorizațiile de construire în aceasta zonă se vor emite în baza avizului favorabil al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

VII.2. – REGULI PRIVIND SITURILE ARHEOLOGICE ÎNSCRISE ÎN LMI 2010

LISTA SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI - Ediția 2010						
SITURI ARHEOLOGICE						
Număr identificare pe planșa nr. U03-Reglementari Urbanistice	Nr. crt. în LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidența siturilor arheologice și zonelor de protecție aferente
1	88	B-I-s-A-17884	Mănăstirea Chiajna - Giulești	Cartierul Giulești, pe malul nordic al Dâmboviței, suprapus de Șoseaua de centură și de str. Poiana Trestiei; carou cadastral: 3-4UT (*)		M3
2	95	B-I-s-A-17886	Militari-Câmpul Boja	Cartierul Militari, pe malul sudic al Lacului Dâmbovița, între Aleea Lacul Morii la N și str. Dâmboviței la S, străpuns de canalul Argeș spre V; carou cadastral: 9-10PO, 11-12PO și 11-12NM (*)		CB3, M2, M3, L1a, V3a1
3	104	B-I-s-A-17887	Dealul Ciurel	Cartierul Militari, pe malul sud-estic al Lacului Dâmbovița, între acesta, str. Dâmbovița la S și Sos. Virtuții la E; carou cadastral: 11-12NM (*)		CB3
4	111	B-I-s-B-17888	Universitatea Politehnică din București	Între bd. Iuliu Maniu la S, Universitatea Politehnică la N și str. Baia de Arieș la V; carou cadastral: 13-14LK (*)		CB3
5	115	B-I-s-B-17889	Tunel de refugiu al Conacului Goleșcu Grant	Str. Tableș 64, pe malul stâng al Dâmboviței, între str. Zinca Goleșcu și str. Adrian Fulga; carou cadastral 9-10IH (*)	sec. XVIII-XIX	CB3, V3b
6	116	B-I-s-B-17890	Vatra satului Cotroceni	Cartierul Cotroceni, pe malul drept al Dâmboviței, între Bd. Iuliu Maniu și Vasile Milea la S și Sos. Grozăvești la E; carou cadastral: 13-14IH(*)	sec. XVI	V3a2, G1, S1, M2, V1a



DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6
 AVIZ NR. 5/21.01.2016
 AVIZAT ȘI RECHIZITAT

- Art. 1. Intervențiile în siturile arheologice reperate și cu potențial arheologic se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000, cu modificările și completările ulterioare, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național:**
- a. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
 - b. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță.
 - c. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
 - d. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
 - e. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
 - f. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;
 - g. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
 - h. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului P.U.Z. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
 - i. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
 - j. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul Sectorului 6 al Municipiului București, în zonele în care există situri arheologice aflate în L.M.I. (Lista Monumentelor Istoric) și R.A.N. (Repertoriul Arheologic Național), săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultura, urmează să fie anunțate de către Primăria Sectorului 6, București, Direcției de Cultură a Municipiului București, care va impune restricții prin supraveghere sau cercetare arheologică, după caz.

VII.3. - REGULI PENTRU ANSAMBLURI ARHITECTURALE, MONUMENTE DE ARHITECTURA, DE FOR PUBLIC ȘI MEMORIALE ÎNSCRISE ÎN L.M.I. 2010

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE SI MONUMENTELOR ISTORICE CF. L.M.I. - Ediția 2010						
SITURI, ANSAMBLURI SI MONUMENTE						
Nr. identificare pe plan	Nr. crt. in L.M.I.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidenta zonelor de protecție aferente MI
1	192	B-II-s-B-17914	Parcelarea Grant	Sos. Giulești - str. Alzeului - str. Dr. Cristina Pascal - str. Chibzuinței - str. Larisa - str. Stoica Vizitiul - Bd. Regiei - Sos. Orhideelor	1912	CB3, CB1, M3, L2a, L1a, V3b, V1a
2	774	B-II-a-B-18508	Grădina Botanică	Sos. Cotroceni 62	sf. Sec XIX - prima jum. sec. XX	V2a
3	1091	B-II-a-B-18821	Fabrica de țigarete "Belvedere"	Sos. Giulești 1-3	sf. Sec. XIX - sec. XX	CB3, L2a, V1a
4	1092	B-II-m-B-18822	Casa de țărgovei	Str. Giulești 208	1904	M2



AP

VIZA ÎN SCOPUL NEȘIȘIMBĂRII

5	1215	B-II-m-B-18947	Pompă Grozăvești	Independenței 235-237	XIX-inc. sec.XX	G1
6	1398	B-II-m-B-19129	Fost Pavilion militar - A	Bd. Iuliu Maniu 9	sf. Sec. XIX-prima jum. sec.XX	S1
7	1697	B-II-m-B-19406	Biserica "Sf. Gheorghe"	Calea Plevnei 122	1906	CA2
8	1699	B-II-m-B-19408	Spitalul Militar	Calea Plevnei 134	sf. Sec. XIX - prima jum. Sec. XX	CBI
	1702	B-II-m-B-19410	Spitalul Witing - C.F.R.	Calea Plevnei 142-144	sf. Sec.XIX- prima jum. sec.XX	CBI
9	1703	B-II-m-B-19412	Fosta Manutanța a Armatei	Calea Plevnei 143	Sf. Sec. XIX	V1a
10	1704	B-II-m-B-19413	Fabrica de Pâine	Calea Plevnei 145	Sf. Sec. XIX	M2, S1
11	1705	B-II-m-B-19414	Casa	Calea Plevnei 224	sf. Sec.XIX- prima jum.. sec.XX	M3
	1706	B-II-m-B-19415	Casa	Calea Plevnei 224A	sf. Sec.XIX- prima jum.. sec.XX	
	1707	B-II-m-B-19416	Casa	Calea Plevnei 230	sf. Sec. XIX-prima jum. sec. XX	
	1708	B-II-m-B-19417	Casa	Calea Plevnei 232	sf. Sec.XIX- prima jum.. sec.XX	
12	1709	B-II-m-B-19418	Farmacie	Calea Plevnei 244	Prima jum. sec. XX	M3
13	1956	B-II-m-A-19650	Ruinele Mănăstirii "Chiajna" de la Giulești	Drumul Săbăreni f.n.	sec. XVIII	M3
14	2287	B-III-m-B-19972	Monumentul infanteristului 1916-1918	Sos. Cotroceni f.n.		M3
15	2304	B-III-m-B-19988	Doa statui "Muncitori"	Sos. Giulești 16		V3b
16	2326	B-III-m-B-20010	Monumentul eroilor din arma geniului - Leu	Bd. Iuliu Maniu f.n., colt cu Bd. Geniului		M3, G1
17	2327	B-III-m-B-20011	Monumentul lui Panait Donici	Bd. Iuliu Maniu 1-3		CBI, G1
18	2328	B-III-m-B-20012	Obelisc George Caranda	Bd. Iuliu Maniu 1-3		CBI, G1
19	2380	B-III-m-B-20061	Monumentul eroilor căzuți în primul război mondial	Bd. Uverturii f.n. la intersecția cu str. Dealul Tugulea		M2, 3a
20	2619	B-IV-m-B-20955	* Conacul Golescu-Grant	str. Tibleș 64		CBI

- Art. 1.** Intervențiile asupra monumentelor istorice și în zona lor de protecție se vor face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
- Art. 2.** Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii nr. 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare:
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția pentru Cultură a Municipiului București;
 - Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii.
- Art. 3.** În sensul Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în 2006, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - Strămutarea monumentelor istorice;
 - Amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;
 - Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a Municipiului București și/sau avizul Ministerului Culturii – după caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Art. 4.** Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zona protejată:
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specifică locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției pentru Cultură a Municipiului București și/sau avizul Ministerului Culturii – după caz, și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
 - Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului aferent PUZ Zone protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000;
 - În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștință Direcției pentru Cultură a Municipiului București acest fapt.
- Art. 5.** Pentru obiectul protecției B-II-s-B-17914, Parcelarea Grant, Șos. Giulești 1 -3
- Se vor respecta obligatoriu regulile care au guvernat construirea edificiilor, încă din momentul trasării parcelării, trama stradală, caracterul și valoarea urbanistică;
 - Nu se vor admite comasările de parcele pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni;
 - Sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare: administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate plantate/libere;
 - Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncălzirea anormală a rețelelor etc.), activități de depozitare și comerciale en-gros.
- Art. 6.** Pentru obiectul protecției Cod LMI, B-II-a-B-18508, Grădina Botanică, autorizarea lucrărilor se va face conform prevederilor P.U.Z. "Zone construite protejate în Municipiul București", Zona construită protejată nr. 85, Grădina Botanică.

Art. 7. Pentru obiectele protecției:

Cod LMI B-II-s-B-18821, Fabrica de țigarete "Belvedere", Str. Giulești 1-3;
 Cod LMI B-II-m-B-18822, Casă de târgoveț, Str. Giulești 208;
 Cod LMI B-II-m-B-18947, Stația de Pompare Grozăvești, Splaiul Independenței 235 -237;
 Cod LMI B-II-m-B-19129, Fost pavilion militar – A, Bd. Maniu Iuliu 9;
 Cod LMI B-II-m-B-19408, Spitalul Militar – Calea Plevnei 134;
 Cod LMI B-II-m-B-19410, Spitalul Witing - C.F.R. Calea Plevnei 142-144;
 Cod LMI B-II-m-B-19412, Fosta Manutanță a Armatei, Calea Plevnei 143;
 Cod LMI B-II-m-B-19413, Fabrica de pâine, Calea Plevnei 145;
 Cod LMI B-II-m-B-19414, Casă, Calea Plevnei 224;
 Cod LMI B-II-m-B-19415, Casă, Calea Plevnei 224 A;
 Cod LMI B-II-m-B-19416, Casă, Calea Plevnei 230;
 Cod LMI B-II-m-B-19417, Casă, Calea Plevnei 232;
 Cod LMI B-II-m-B-19418, Farmacie, Calea Plevnei 244.

- o asupra monumentului istoric sunt permise intervenții care reabilitează, conservă, restaurează și îl pun în valoare;
- o în zona de protecție: amenajările și construcțiile noi sau care înlocuiesc construcții existente, vor pune în valoare monumentul istoric; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la acesta.

Art. 8. Pentru obiectul protecției Cod LMI, B-II-m-B-19406, Biserica Sf. Gheorghe, Calea Plevnei 122

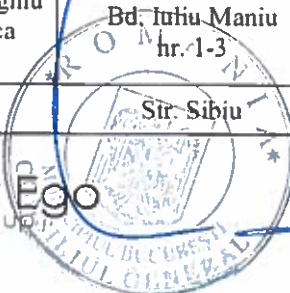
- (a) asupra clădirii monument istoric sunt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.
- (b) în incintă sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere, construcții de cult de mici dimensiuni: volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;
- (c) în zona de protecție a monumentului istoric, sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare: administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate/libere.
- (d) în zona de protecție a monumentului istoric sunt interzise activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelelor, etc.), activități de depozitare și comerciale en-gros.
- (e) volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
- (f) vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
- (g) se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
- (h) aspectul exterior al clădirilor va avea o volumetrie simplă, se vor utiliza materialele de bună calitate, inclusiv la împrejmui:

Art. 9. Pentru obiectul protecției Cod LMI, B-II-m-A-19650, Ruinele Mănăstirii "Chiajna" de la Giulești

- (a) asupra monumentului istoric sunt permise intervenții care conservă, restaurează și îl pun în valoare;
- (b) în incintă: sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere: volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;
- (c) în zona de protecție: amenajările și construcțiile noi sau care înlocuiesc construcții existente, vor pune în valoare monumentul istoric; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la acesta.

VII.4. - REGULI PENTRU ANSAMBLURILE SECALE, MONUMENTE DE ARHITECTURA, DE FOR PUBLIC SI MEMORIALE PROPUSE PENTRU CLASARE

PROPUNERI VALORI PATRIMONIU CONSTRUIT PENTRU CLASARE				
Nr. identificare pe plan U03-Reglementari Urbanistice	Denumire	Adresa	Datare	UTR-uri aflate sub incidenta situurilor arheologice si zonelor de protecție aferente
1	Teatrul Giulești	Calea Giulești nr.16	1927-1929	V3b
2	Cazarma Malmaison	Calea Plevnei nr. 143	sf. Sec XIX	V1a
3	ANEFS - Fostele Grajduri Regale	Str. Constantin Noica nr. 140	1937-1940	CB1
4	Ansamblu de foste locuințe tip. astăzi Ambulatoriu pentru copii Cotroceni și Căminul 303	Splaiul Independenței nr. 200	Sec. XX	CB1
5	Institutul Politehnic București			CB1
6	Biserica "Sfinții Apostoli Petru și Pavel - Belvedere" - "C.A.M." - "Regie"	str. Cărvunariilor nr. 1	1934-1940	L2a
7	Trezoreria Sector 6	Calea Giulești nr. 3		CB3, L2a
8	Fortul 17 Domnești	Șoseaua de Centura in zona comunei Domnești din județul Ilfov	1886 -1900	M2, S1, G2a
9	Bateria 17-18	Intre Fortul 17 Domnești și Fortul 18 Chiajna. pe Șoseaua de Centura	1886 -1900	A2b, M2, A1
10	Ansamblul de locuințe tip Vasile Milea - Drumul Taberei - Bd. Timișoara	Cvartalul de locuințe tip cuprins între Bd. Timișoara la N, str. Vasile Milea la V, Bd. Drumul Taberei la S și blocuri bara din a doua jum. a sec. XX la E.	jum. Sec. XX	M3, V1a, L3a
11	Biserica "Buna Vestire" - Flamanda	Calea Giulești nr. 111A	1921-1923	M3
12	Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - Giulești - Sărindar	din Cimitirul Vechi, Calea Giulești nr. 455A/Drumul Fântâna Oilor	mij. Sec. XVIII	M3, L1a, G2a
13	Biserica "Sf. Nicolae" - Giulești - Sârbi - Veche	Calea Giulești nr. 506 / str. Răsadniței		CB1, L1a
14	Biserica Sf. Ilie - Grant	Fălciu nr. 55	1907-1918	M3a, L4a, S1
15	Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - Militari I	str. Orșova nr. 4	1866	L3a, M2
16	Uzinele Grozăvești	Splaiul Independenței 229-231	deceniile 3-4 sec. XX	R
17	Fosta academie Stefan Gheorghiu azi Universitatea Politehnica București	Bd. Iuliu Maniu nr. 1-3	1975	CB1, M3
18	Castel de apa	Str. Sibiu		L1a



Art. 1. Până la declanșarea procedurii de clasare, imobilele propuse pentru clasare înpreună zona lor de protecție propusă prin prezentul studiu, au caracter de zone construite protejate.

Art. 2. Asupra imobilelor propuse pentru clasare și în zona lor de protecție autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Art. 3. Pentru obiectele protecției:

- Teatrul Giulești, azi Opera Comică pentru Copii – Calea Giulești nr. 16
- Trezoreria Sectorului 6 – Calea Giulești nr. 3, sector 6
- Ansamblul Drumul Taberei – Vasile Milea – cvartal de locuințe tip cuprins între Bd. Timișoara la N, str. Vasile Milea la V, Bd. Drumul Taberei la S și blocuri bară din a doua jum. a sec. XX la E
- Uzina Electrică Grozăvești – Splaiul independenței nr. 229-231, sector 6

(a) asupra obiectului protecției sunt permise intervenții care reabilitează, conservă, restaurează și îl pun în valoare;

(b) volumele nou edificate în zona de protecție a teatrului nu vor obtura semnificativ vizibilitatea sau accesul la acesta.

Art. 4. Pentru obiectul protecției Fostele grajduri regale, Str. Constantin Noica, nr. 140, sector 6

(a) asupra ansamblului propus pentru clasare sunt permise doar intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice;

(b) în zona de protecție: amenajările și construcțiile noi sau care înlocuiesc construcții existente, vor pune în valoare ansamblul propus pentru clasare; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la acesta.

Art. 5. Pentru obiectele protecției Fortul 17 Domnești, Bateria 17 – 18

(a) asupra obiectului protecției, sunt permise intervenții care conservă, restaurează și le pun în valoare: sunt permise lucrări de reconversie funcțională;

(b) volumele nou edificate în zona de protecție a ansamblului fortului nu vor obtura vizibilitatea ansamblului sau accesul la acesta.

Art. 6. Pentru obiectul protecției Institutul Politehnic București:

(a) asupra ansamblului sunt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare calitățile ansamblului, cu condiția respectării legislației în vigoare;

(b) dezvoltările ulterioare vor respecta conceptul inițial al proiectului și se vor încadra spațial volumetric și arhitectural în caracteristicile ansamblului;

(c) se va păstra funcțiunea actuală de învățământ.

Art. 7. Pentru obiectele protecției:

- Biserica „Sf. Apostoli Petru și Pavel - Belvedere” – “C.A.M.” – “Regie”, Str. Cărvunarilor, nr. 1, sector 6

- Biserica „Sf. Ilie - Grant”, str. Fâlcu nr. 55, sector 6

- Biserica „Buna Vestire”- Flămânda, Calea Giulești nr. 111A, sector 6

- Biserica „Adormirea Maicii Domnului”- Giulești - Sărindar, din Cimitirul Vechi, Calea Giulești nr. 455A / Drumul Fântâna Oilor, sector 6

- Biserica „Sf. Nicolae”- Giulești - Sârbi – Veche, Calea Giulești nr. 506/ Str. Răsadniței, sector 6

- Biserica „Adormirea Maicii Domnului”- Militari I, Str. Orșova, nr. 4, sector 6

(a) asupra imobilului propus pentru clasare sunt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare;

(b) sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere, cimitir, construcții de cult de mici dimensiuni; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la imobil; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre imobil; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară imobilul și obturează vizibilitatea;

(c) în zona de protecție sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere;

(d) în zona de protecție sunt interzise activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncălzirea anormală a rețelelor, etc.) activități de depozitare și comerciale en-gros;

(e) volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la imobil;

(f) vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre imobil;

(g) se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni;

(h) aspectul exterior al clădirilor: volumele simple, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejurimi.



Capitolul VIII - REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONELE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE**VIII.1. Reglementari cu privire la zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de apă și zonele de exploatare ale colectoarelor principale de canalizare (Dn>1500mm)**

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.C. APA NOVA București S.A.
Art. 2. Pentru terenurile mai mari de 1 ha este necesară evaluarea impactului asupra mediului din punct de vedere al: - preluării apelor pluviale (evaluarea procentului de impermeabilizare a terenului, propus prin P.O.T.) - evacuării apelor uzate menajere - terenurilor cu rol de protecție sanitară sau cu regim sever și/sau de exploatare
Art. 3. Este necesară identificarea exactă a zonelor care necesită elaborarea de P.U.Z.-uri speciale, precum și descrierea acelor amenajări/proiecte/investiții majore care impun acest lucru.
Art. 4. În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.
Art. 5. Pentru toate circulațiile care nu respectă prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind lățimea minimă a prospectului străzii (5,5m) trebuie specificat că rețelele se vor poza îngropat conform H.C.G.M.B. 105/2006 privind amplasarea pe domeniul public a rețelelor tehnico-edilitare și a echipamentelor tehnice aferente, pentru a nu se crea probleme insurmontabile în echiparea individuală cu utilități a riveranilor: de asemenea, se va interzice execuția clădirilor cu calcanul la stradă, pentru a nu pune în pericol personalul de execuție a rețelelor edilitare executate cu săpătură deschisă pe aceste aloci/străzi de acces neconforme.
Art. 6. Prin excepție, traversările de drumuri și rețele edilitare perpendiculare pe axul aducțiunilor/colectoarelor, se avizează de S.C. APA NOVA București S.A. pe bază de memoriu de oportunitate și proiect tehnic prezentat la CTE-APA NOVA București S.A., cu obținerea prealabilă a derogărilor legale din partea autorităților care au instituit restricțiile din HGR nr. 930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a Municipiului București.
Art. 7. Pentru schimbarea destinației apartamentelor de locuit din condominii în spații comerciale trebuie specificat că acest lucru nu poate da dreptul la utilități separate de apă-canal față de condominiu; acest lucru este posibil pentru spațiile comerciale de la parterul imobilelor, care au fost amenajate inițial din construcție astfel.
Art. 8. În zonele deficitare în rețele publice de apă-canal se vor executa studii prealabile care să stabilească: - soluții de urbanizare și indicatori urbanistici zonali; - separarea între domeniul public/privat; - structura rețelei publice de apă și separarea canalizării în sistem divizor, conform H.C.G.M.B. nr. 113/2012 Master Plan canalizare Municipiul București/SEAU Glina; - terenuri rezervate (după caz) pentru SPAU/Stații de Preepurare ape pluviale.

VIII.2. Reglementari privind zonele de protecție și siguranță a conductelor din amonte și a conductelor de transport gaze naturale:

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ și DIRECȚIA REGIONALĂ DE DISTRIBUȚIE BUCUREȘTI.
Art. 2. Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui A.N.R.G.N. nr. 1220/2006) trebuie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale (Dn 500 mm Ardeal fir 1, Dn 500 mm Țicleni – București fir 1, Dn 500 mm Racord C.E.T. Vest) sau incintele S.R.M.-urilor și diferitele obiective: a) față de locuințele individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, potrivit memoriu tehnic din documentație – 20,00 m; b) pentru clădirile de 4 sau mai multe etaje – 200,00 m; c) distanța minimă dintre incintele S.R.M.-urilor (16 februarie, C.E.T. Vest) și construcții este următoarea: o 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;



- o 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei distanțe

Paralelism cu drumuri :

- o Autostrăzi, drumuri expres – 50,00 m
- o Naționale – 22,00 m
- o Județene – 20,00 m
- o De interes local (comunale, publice) – 18,00 m
- o De utilitate privată – 6,00 m

- d) depozite de gunoai – 50,00 m;
- e) depozite G.P.L., de carburanți, benzinării – 30,00 m;
- f) stații și posturi de transformare a energiei electrice – 20,00 m;
- g) instalații de epurare, de injecție ape reziduale – 10,00 m;
- h) construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni (împrejurimi) – 6,00 m;
- i) spații verzi sau plantații destinate ameliorării microclimatului – 6,00 m;
- j) parcări auto – 6,00 m;
- k) Intersecții ale diverselor categorii de drumuri noi cu conductele magistrale (obligatoriu la un unghi cuprins între 60° și 90°), conductele trebuie să fie introduse la respectivele intersecții în tuburi de protecție, conform STAS 9312-87.



Art. 3. S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA MEDIAȘ, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

Art. 4. Distanțele de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a C.T.E./C.E.T. - rețele tehnologice de transport și distribuție energie termică în imediata apropiere a incintei împrejmuite (conform Norma tehnică A.N.R.D.E. din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice):

- o Distanța de protecție (distanța minimă care delimitează zona de protecție a capacității energetice, măsurată, în proiecție orizontală, de la limita sa exterioară, de o parte și de alta sau împrejurul acesteia)
 - a) pentru conducte amplasate subteran: suprafața totală în plan orizontal a canalului termic;
 - b) pentru conducte amplasate suprateran: suprafața formată de proiecția suprașorților și a conductelor pe toată lungimea acestora;
- o Distanța de siguranță (distanța minimă care delimitează zona de siguranță a capacității energetice, măsurată în proiecție orizontală sau verticală între limita exterioară a acesteia și punctul cel mai apropiat al unei instalații sau construcții; distanța de siguranță cuprinde și distanța de protecție) - în limita a 10 m în exteriorul zonei de protecție;

VIII.3. Reglementari privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice:

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliiu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz C.N. TRANSELECTRICA S.A. și S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.

Art.2. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007), Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- a) 24,00 m pentru LEA 20kV;
- b) 37,00 m pentru LEA 110kV;
- c) 75,00 m pentru LEA 400kV.

Art. 3. Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate.

Art. 4. Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0.20 m pe fiecare latură.

Art. 5. Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,00 m de la limita zonei de protecție.



VIII.4. Reglementari privind lucrările de îmbunătățiri funciare:

- Art.1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliiu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz A.N.I.F. FILIALA DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare ILFOV, pe terenurile prevazute la Art. 2 (rectificat conf. Erata 1);
- Art.2.** Din suprafața teritoriului administrativ, 112 ha constituie capacitate de irigații în Amenajarea Chiajna – Bragadiru - Dragomirești, cod 400 și 406 ha capacitate de desecare prin pompare în Amenajarea Lacul Morii, cod 869, aflate în administrarea A.N.I.F. Filiala de Îmbunătățiri Funciare Ilfov.
- Art.3.** Fiecare beneficiar va reveni la A.N.I.F. cu o nouă documentație în conformitate cu prevederile legale în vederea stabilirii măsurilor de protecție, deviere, asigurarea funcționalității precum și pentru stabilirea măsurilor de protecție, pentru fiecare obiectiv de investiții în parte.
- Art.4.** Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal.

VIII.5. Reglementari privind zona specială de protecție a comunicațiilor din vecinătatea Sediului Central al Serviciului de Telecomunicații Speciale:

- Art.1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliiu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții pentru obiectivele aflate în vecinătatea sediului central S.T.S. (300 m fata de limita perimetrală), conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz de la SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE.

VIII.6. Reglementari privind zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare:

- Art.1.** În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999, republicată, în cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel:
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate.
 - În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică.
 - Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietare, în limita a maxim 100,00 metri de la axa căii ferate (marcată pe planul de reglementări urbanistice aferent P.U.Z.).
 - În zona de protecție a căii ferate pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- Art.2.** În zona de protecție a căii ferate se interzice:
- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
 - Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
 - Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- Art.3.** Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, se va face doar cu avizul favorabil al C.N.C.F. „CFR”.

VIII.7. Reglementări privind zona de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE/CET:

- Art.1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliiu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va



solicită Avizul RADET.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Art.2. În baza Normei tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, se stabilește distanța de siguranță aferentă construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE / CET, în limita a 10,00 metri în exteriorul zonei de protecție.

Art.3. În baza Normei tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I se stabilește zona de protecție pentru:

- conducte amplasate subteran - suprafața totală în plan orizontal a canalului termic.
- conducte amplasate suprateran - suprafața formată de proiecția suporturilor și a conductelor pe toată lungimea acestora.

VIII.8. Reglementari privind regimul de înălțime al construcțiilor amplasate pe terenuri aflate în zone cu servituti aeronautice civile aferente aerodromurilor/aeroporturilor:

Art.1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz de la AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILĂ ROMÂNĂ.

Art.2. Pentru siguranța zborului este obligatorie evaluarea și avizarea de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori, etc.) care depășesc limitele de înălțime reglementate prin studiul de altimetrie realizat pe suprafața Sectorului 6, după cum urmează:

Pentru Zona 1 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +32,00 metri față de cota terenului;

Pentru Zona 2 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +31,00 metri față de cota terenului;

Pentru Zona 3 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +31,00 metri față de cota terenului;

Pentru Zona 4 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +24,00 metri față de cota terenului;

Pentru Zona 5 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +30,00 metri față de cota terenului;

Pentru Zona 6 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +30,00 metri față de cota terenului;

Pentru Zona 7 – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de +45,00 metri față de cota terenului.

Art.3. Pe suprafața Sectorului 6 există următoarele zone cu servituti aeronautice stabilite de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR), prin RACR – CADT (Reglementări Aeronautice Civile Române – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituti aeronautice civile):

Zona I Vest – reprezintă suprafața trapezoidală înclinată, având baza mica a trapezului pe marginea pistei, cu evazare de 15° spre exterior având o extindere/distanță orizontală de 8.500,00 metri de la capătul pistei, pe direcția axului pistei.

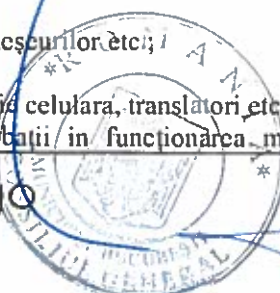
Zona III Sud – reprezintă suprafața orizontală care începe de la extremitatea zonei II și din care se exclude zona I, având o extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei în orice direcție, pe o distanță de 8.500,00 metri (exclusiv zona I și zona II).

Zona IV Sud – reprezintă suprafața din extremitatea zonei III. >8.500,00 metri până la limita CTR/TMA.

Art.4. Suplimentar solicitărilor din cadrul CAP. VIII.8. Art. 2, este necesară obținerea avizului AACR pentru documentațiile tehnice, inclusiv de (pre)șezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc. (după caz), pentru următoarele obiective:

Pentru Zona I (definită în CAP. VIII.8. Art. 3.), în zonele limitrofe ale aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii aeroportuare):

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri etc.) care depășesc înălțimea reglementată (conform CAP. VIII.8. Art. 2)
 - b) instalare sau modernizare de mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de comunicații, navigație, supraveghere);
 - c) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
 - d) construcții/structuri (piloni, coșuri de fum, sonde etc.) care depășesc înălțimea reglementată (conform CAP. VIII.8. Art. 2);
 - e) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelișuri metalice împrejmuiți metalice, panouri publicitare metalice etc.);
 - f) construcții sau amenajări care pot obtura lămpile dispozitivului luminos de apropiere;
 - g) pasaje rutiere supraînălțate;
 - h) unități de morărit, silozuri etc.;
 - i) gropi de gunoi, instalații de reciclare a deșeurilor etc.;
 - j) stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
 - k) stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatari etc.);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor de navigație aeriană (acionari



electrice de forță, sudura electrică etc.);

- l) activități/surse potențiale de incendiu, explozie, etc. (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice etc.);
- m) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);
- n) lansare de focuri de artificii, înălțare de baloane sau aeromodele etc.;
- o) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- p) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, cai ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee etc.;
- q) instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- r) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

Pentru Zona III (definită în CAP. VIII.8. Art. 3.):

- a) stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- b) stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatari etc.);
- c) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde etc.), care depășesc înălțimea de referință sau care nu depășesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- d) unități de morărit, silozuri etc.;
- e) gropi de gunoi, instalații de reciclare a deșeurilor etc.;
- f) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- g) instalare sau modernizare mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- h) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, cai ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee, etc.;
- i) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

Pentru zona IV (definită în CAP. VIII.8. Art. 3.):

- a) stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- b) stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatari etc.);
- c) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde etc.), care depășesc înălțimea de referință de 45,00 metri sau care nu depășesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- d) deschidere, dezvoltare sau modernizare heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente.

Capitolul IX - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT:

IX.1. - Spații verzi

Art.1. Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

Art.2. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale și cu respectarea legislației specifice de mediu în vigoare.

Art.3. Se interzice diminuarea suprafeței de spațiu verde situat perimetrul blocurilor de locuințe colective prin extinderi la nivelul parterului.

Art.4. Excepție de la Cap. IX.1, Art. 3, se pot realiza balcoane la parterul blocurilor în condițiile menționate în adresa Nr. 25083/268 din 1995, emisă de către C.L.M.B.

Art.5. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură a Municipiului București.

Art.6. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Art.7.** Intervenția asupra vegetației situată pe domeniul public sau privat se execută conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind Normele de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București - Anexa nr. 1, art. 6 (1) a) în baza avizelor de specialitate (defrișare, toaletare, reduceri și regenerări de coronament, transplantare, amenajări/reamenajări spații verzi) emise de către Primăria Municipiului București prin Direcția de Mediu.
- Art.8.** Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.
- Art.9.** Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:
- să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
 - să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
 - să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
 - să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
 - să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
 - să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
 - să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
 - să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.
- Art.10.** În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); **nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.**
- Art.11.** UTR-urile de pe teritoriul Sectorului 6 ce au suportat transformări din V8 în V3a2 se vor reglementa după aprobarea prezentei documentații, prin alte documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., avizate și aprobate conform legislației în vigoare.
- Art.12.** Întrucât Sectorul 6 conține zone de locuințe colective construite în perioada comunistă (cartierele Militari, Drumul Taberei, Crângași, Ghencea) având o densitate foarte mare și cu un standard redus de calitate/cantitate a spațiilor publice și a spațiilor verzi, în vederea creșterii calității vieții cetățenilor din Sectorul 6 și evitarea continuării reducerii spațiilor verzi publice, pentru toate zonele de locuințe colective se interzice construirea în toate spațiile verzi publice, adiacente locuințelor colective, aflate pe domeniul public.

IX.2. - Parcaje

- Art.1.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire.
- Art.2.** Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 -norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București.*
- Art.3.** Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250 cm).
- Art.4.** Spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor organizate pe domeniul public, se vor amplasa la o distanță de min. 10,00 metri față de ferestrele locuințelor.
În spațiile dintre ferestrele locuințelor și locurile amenajate (pe domeniul public) pentru gararea și parcare a autovehiculelor este interzisă desfășurarea de activități pentru reparații și întreținere auto, conform *O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.3.*

IX.3. - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit:

- Art.1.** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 și 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc, conform *art. 2. din O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației.*



- Art.2.** La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:
- a) platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii): suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bățul covoare;
- b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp teren de fiecare locuitor, conform O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației. art.3.
- Art.3.** Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15,00 metri de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare, conform O.M.S. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației. art. 4
- Art.4.** La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort, conform O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art. 5.

Capitolul X - NOTE:

- Art.1.** Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.
- Art.2.** La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente. Nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu, în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea cailor de comunicație.
- Art.3.** La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.A.P.N., M.I., S.R.I. nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.
- Art.4.(1)** Emiterea certificatelor de urbanism va ține cont de riscul de inundabilitate în zona polderului natural inundabil Giulești Sârbi. Se impun măsuri de interdicție de construire în această zonă și se vor prelua prevederile cu caracter de reglementare conform *Studiul tranzitării undelor de viitură și al stabilirii regimului de inundabilitate pe râul Dâmbovița în zona polderului Giulești - Sârbi - elaborat de S.C. AQUAPROIECT S.A., septembrie 2012.*
- (2)** Pentru terenurile amplasate în zona cu risc de inundabilitate de 0,01% conform Avizului de gospodărire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012 autorizația de construire se va emite doar în baza declarației pe proprie răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.
- Art.5.** Delimitarea zonelor pentru care trebuie elaborate documentații de urbanism se vor stabili în faza emiterii certificatului de urbanism în funcție de condițiile impuse de regulamentul local de urbanism și împreună cu avizele aferente, cu respectarea legislației în vigoare.
- Art.6.** Până la notificarea Primăriei Municipiului București, de către Ministerul Culturii, în vederea clasării ansamblurilor arhitecturale, monumentelor de arhitectură, de for public și memoriale, autorizarea lucrărilor de construire se va face de către Primăria Sectorului 6.

TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**CAPITOLUL I**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 5/21.01.2016

VIZAT ȘI RECOMENDAT

C ZONA CENTRALĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Fragmentul de zona centrală prezent în interiorul limitelor sectorului 6 al Municipiului București prezintă o situație particulară comparativă cu celelalte sectoare ale Municipiului București. Particularitatea constă în faptul că aici sunt situate o serie de clădiri reprezentative: Palatul Cotroceni, Universitatea de Medicină și Farmacie, Academia Militară, prezente în ansambluri proiectate, coerente; neregăsindu-se, în zona centrală cuprinsă în sectorul 6, eterogenitatea specifică centrului vechi.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament, zona a fost împărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

C.A. - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

C.A.2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire în care regulamentul urmărește încurajarea intervențiilor menite să contribuie la conferirea acestei subzone statut de zonă centrală reprezentativă.

CB - SUBZONĂ SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB3 - subzona polilor urbani principali;

ALTER EGO
Concept

member of

group



1.1. CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

GENERALITĂȚI

CA2 - SUBZONA CENTRALĂ DESTRUCTURATĂ SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE - ÎN CARE REGULAMENTUL URMĂREȘTE ÎNCURAJAREA INTERVENȚIILOR MENITE SĂ CONTRIBUIE LA CONFERIREA ACESTEI SUBZONE STATUT DE ZONĂ CENTRALĂ REPREZENTATIVĂ

Pentru teritoriul definit prin H.G. 129/1998 ca "Zona de interes național BUCUREȘTI 2000" prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu delimitat după cum urmează: *la nord* - Splaiul Independenței de la intersecția cu Str. Uranus și până la intersecția cu B-dul Corneliu Coposu; Calea Călărașilor până la intersecția cu Str. Orzari; Str. Orzari și Str. Episcop Damaschin; *la est* - Șos. Mihai Bravu de la intersecția cu Str. Episcop Damaschin și până la intersecția cu Calea Dudești; *la sud* - Calea Dudești de la intersecția cu Șos. Mihai Bravu și până la Str. Brăilița; Str. Zizin; Str. Foișorului de la intersecția cu Str. Zizin până la intersecția cu Calea Vitan; Calea Vitan de la intersecția cu Str. Foișorului până la intersecția cu B-dul Octavian Goga; B-dul Octavian Goga; B-dul Mărășești; Str. Mitropolit Nifon; B-dul George Coșbuc până la intersecția cu B-dul Tudor Vladimirescu; *la vest* - B-dul Tudor Vladimirescu; Str. Izvor; Str. B. P. Hașdeu.

Prevederile regulamentului, asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiții, urmăresc extinderea zonei centrale tradiționale în concordanță cu cerințele funcționale și arhitectural - urbanistice actuale și permit aplicarea concluziilor concursului internațional "București 2000". Totodată, provoacă punerea în valoare într-o configurație - replică actuală a axului interbelic B-dul. Magheru - Bălcescu - a unui nou ax major nord - sud între Piața Victoriei și Palatul Parlamentului, cu prelungire spre cartierele sudice ale Capitalei (având pe parcurs un nod major cu un deosebit potențial reprezentativ la intersecția axului Academiei Militare cu un dublu ax către Gara de Nord).

1.1.1. CA2

SUBZONA CENTRALĂ DESTRUCTURATĂ SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE - ÎN CARE REGULAMENTUL URMĂREȘTE ÎNCURAJAREA INTERVENȚIILOR MENITE SĂ CONTRIBUIE LA CONFERIREA ACESTEI SUBZONE STATUT DE ZONĂ CENTRALĂ REPREZENTATIVĂ

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1

Utilizări admise

- (1) se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare a Aglomerației Urbane București a Regiunii 8 București-Ilfov și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ superior de tip urban, asistență socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- (2) se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari:
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii de formare-informare;
 - biblioteci, mediateci;
 - poștă și telecomunicații (releu infrastructură);
 - edituri, centre media;
 - activități asociative diverse;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
 - expoziții, galerii de artă;
 - servicii profesionale, colective și personale servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
 - restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
 - centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
 - cazino, dancing, cinema;
 - centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
 - locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberele;
 - parcaje multietajate de descongestionare a circulației din zona centrală protejată.

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



	<p>colective etc.;</p> <p>(2) se admit la parterul clădirilor cu front la domeniul public 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. 40,00 metri desfășurare de front);</p> <p>(3) se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;</p> <p>(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 pe parcela în cauză;</p> <p>(5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat; să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală;</p> <p>(6) se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100,00 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone;</p> <p>(2) sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; b) construcții provizorii de orice natură; c) depozitare en gros; d) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; e) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; f) depozitari de materiale re folosibile; g) stații de întreținere auto; h) spălătorii chimice; i) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; j) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; k) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; l) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; m) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terascele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; n) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri: <ul style="list-style-type: none"> o parcelele să aibă o suprafața minimă de 150,00 mp; o parcelele să aibă un front la stradă de: <ul style="list-style-type: none"> ✓ minimum 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); ✓ minimum 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală) și izolate (patru fațade). b) în cazul clădirilor cu înălțimi peste P+4 niveluri: <ul style="list-style-type: none"> o parcelele să aibă o suprafața minimă de 400,00 mp; o parcelele să aibă un front la stradă de: <ul style="list-style-type: none"> ✓ minimum 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); ✓ minimum 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală) și izolate (patru fațade). <p>(2) parcelele sub 150,00 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente (regrupare parcele)</p> <p>(3) parcelele sub 400,00 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una</p>

	<p>dintre parcelele adiacente (regrupare parcele);</p> <p>(4) nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol (art. 4, alin. 4.1);</p> <p>(5) aceeași prevedere (art. 4, alin. 4.1) se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariția în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);</p> <p>(6) modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului.</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;</p> <p>(2) racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,00 metri pe cele de categoria a III-a;</p> <p>(3) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(4) în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorita valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare;</p> <p>(5) retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă. în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului;</p> <p>(6) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;</p> <p>(7) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 m;</p> <p>(8) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;</p> <p>(9) în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;</p> <p>(10) în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4,00 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;</p> <p>(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 după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lungime;</p> <p>(3) clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau să alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:</p> <p>a) parcela alăturată este liberă de construcții;</p> <p>b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;</p> <p>c) în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);</p> <p>d) 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</p>

VIZAT ȘI REVERSIBILIZAT

	<p>cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>e) 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;</p> <p>f) 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;</p> <p>g) balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metri de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;</p> <p>h) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane și/sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri;</p> <p>i) proiecția balcoanelor și/sau bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.</p>												
<p>Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;</p> <p>(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;</p> <p>(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 8,00 metri).</p>												
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.</p>												
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>(2) în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, 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 150,00 metri.</p>												
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;</p> <table border="1" data-bbox="446 1579 1484 2067"> <thead> <tr> <th>Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale</th> <th>Înălțimea maximă admisă (metri)</th> <th>Număr niveluri convenționale (3,20 metri)</th> <th>Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sub 9 m</td> <td>7-10*</td> <td>P+1+M, P+2</td> <td>(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel</td> </tr> <tr> <td>9,01 – 11,00 m</td> <td>11</td> <td>P+2+M</td> <td>(A) - 2 niveluri;</td> </tr> </tbody> </table>	Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)	Sub 9 m	7-10*	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel	9,01 – 11,00 m	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri;
Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)										
Sub 9 m	7-10*	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel										
9,01 – 11,00 m	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri;										

	Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10 m (categoria III)			(B) - 1 nivel
	11,01 - 13,00 Carosabil 7 m + trotuare 2x3 m = 13 m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
	13,01 - 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
	16,01 - 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	19,01 - 22,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	22,01 - 25,00 m	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	25,01 - 27,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x6 m = 26 m (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	27,01 - 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	30,1 - 33,00 m Carosabil - 21 m + trotuare 2x6 m = 33 m (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	33,01 - 36,00 m	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	36,01 - 39,00 m	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	39,01 - 42,00 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	42,01- 45,00 m și peste Carosabil - 28 m + trotuare 2x8 m = 44 m	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
	(2) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;			
	(3) pentru clădirile foarte înalte (peste 45,00 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.			
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi 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 zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;			
	(2) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";			
	(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..;			
	(6) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;			
	(7) orice construcție nouă sau modificare a uneia existentă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea autorităților			

AVIZ NR. 5/21.01.2016
pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

	<p>competente, proiecte pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată:</p> <p>(8) sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);</p> <p>(9) vor fi menținute și restaurate, în funcție de nevoie, următoarele categoriile de imobile:</p> <p>a) imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;</p> <p>b) pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;</p> <p>c) elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejmuiri din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus.</p> <p>(10) pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioară precum: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare;</p> <p>(11) pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior;</p> <p>(12) înlocuirea sau extinderea imobilelor – acolo unde sunt permise – se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;</p> <p>(13) sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;</p> <p>(14) descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației, conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite;</p> <p>(15) cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;</p> <p>(16) ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală;</p> <p>(17) sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) Apă potabilă: orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihna sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București;</p> <p>(2) Canalizare menajeră: racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;</p> <p>(3) Canalizare pluvială: amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;</p> <p>(4) Rețele electrice, telefonice și CATV: cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperșurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;</p> <p>(5) Gaze: toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;</p> <p>(6) Salubritate: orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice</p>

	unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.
Art. 13 Spații plantate	<ol style="list-style-type: none"> (1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,00 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 neutilizabile cu înălțime mai mica de P+2 niveluri 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; (5) spațiile libere din fața construcțiilor cu front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 metri și dacă o bandă de cel puțin 5,00 metri paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat; (6) spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale; (7) se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. (8) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6. (9) în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte; (10) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului; (11) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
Art. 14 Împrejmuiri	<ol style="list-style-type: none"> (1) împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri realizate din fier forjat și cu un soclu de 0,60 metri din piatră sau beton mozaicat; (2) în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului spre domeniul public și a împrejmuirilor amprenta parcelarului tradițional; (3) în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; (4) se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălțime, din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu; (5) 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 UTILIZAREA A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<ol style="list-style-type: none"> (1) P.O.T. maxim = 60% pentru clădirile sub 6 niveluri cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,0 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; (2) în mod excepțional în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută P.O.T. poate ajunge până la 100%.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<ol style="list-style-type: none"> (1) pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren; (2) pentru clădirile sub 6 niveluri, C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren; (3) pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350,00 mp sau cu raport al laturilor mai mic de 1/5 coeficientul de utilizare a terenului se stabilește la maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren;

- (4) în cazul accentelor peste 45,00 metri, C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.;
- (5) pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- (6) Posibilități de depășire a C.U.T.:
- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.
- (7) condiții de calcul a C.U.T.:
a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1.
b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.
c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ALTER EGO
Concept

member of

Alter Ego
group

1.2. CB - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

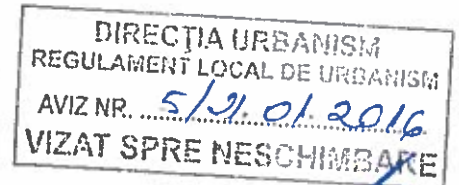
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetice-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Pentru gestionarea spațial-urbanistică a teritoriului, va fi necesară elaborarea documentațiilor de urbanism pentru toate terenurile pe care se propun construcții noi/pentru toate terenurile libere de construcții (rectificat conf. Erata 1).

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB3 - subzona polilor urbani principali;



1.2.1. CBI	SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE
SECȚIUNEA I – UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1. Utilizări admise	(1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; (2) se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități; (3) în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.
Art. 3 Utilizări interzise	(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 re folosibile; (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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1.000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 metri.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente (rectificat conf. Erata 1); (2) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri; (3) banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 metri de la alinierea clădirilor; (4) serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente; (5) dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; (6) fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat; (2) clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri la aliniament; (3) în cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri; (4) 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 5,00 metri; (5) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe	(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 6,00 metri

VIZAT SPECIFIC
 în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

aceeași parcelă	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	<ol style="list-style-type: none"> (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 30,00 metri; (3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. 																																
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri. 																																
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. <table border="1" data-bbox="478 1030 1436 2049"> <thead> <tr> <th>Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale</th> <th>Înălțimea maximă admisă (metri)</th> <th>Număr niveluri convenționale (3,20 metri)</th> <th>Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sub 9 m</td> <td>7 - 10</td> <td>P+1+M, P+2</td> <td>(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel</td> </tr> <tr> <td>9,01 – 11,00 m Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10 m (categoria III)</td> <td>11</td> <td>P+2 +M</td> <td>(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel</td> </tr> <tr> <td>11,01 – 13,00 m Carosabil 7 m + trotuare 2x 3 m =13 m (categoria III)</td> <td>13</td> <td>P+3</td> <td>(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel</td> </tr> <tr> <td>13,01 – 16,00 m</td> <td>16</td> <td>P+4</td> <td>(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel</td> </tr> <tr> <td>16,01 – 19,00 m</td> <td>19</td> <td>P+5</td> <td>(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri</td> </tr> <tr> <td>19,01 – 22,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)</td> <td>22</td> <td>P+6</td> <td>(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri</td> </tr> <tr> <td>22,01 – 25,00</td> <td>25</td> <td>P+7</td> <td>(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri</td> </tr> </tbody> </table>	Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)	Sub 9 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel	9,01 – 11,00 m Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10 m (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel	11,01 – 13,00 m Carosabil 7 m + trotuare 2x 3 m =13 m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel	13,01 – 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel	16,01 – 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri	19,01 – 22,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri	22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)																														
Sub 9 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel																														
9,01 – 11,00 m Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10 m (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel																														
11,01 – 13,00 m Carosabil 7 m + trotuare 2x 3 m =13 m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel																														
13,01 – 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel																														
16,01 – 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri																														
19,01 – 22,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri																														
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri																														



25,01 – 27,00 m Carosabil – 14 m + trotuare 2x6 m = 26 m (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 m Carosabil – 21 m + trotuare 2x6 m = 33 m (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00 m	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00 m	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 m și peste Carosabil – 28 m + trotuare 2x8 m = 44 m	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

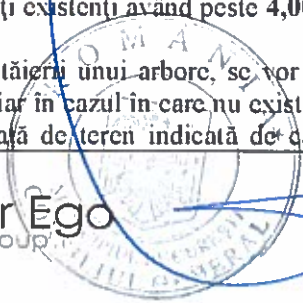
*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade, se admite mansardarea.

- (2) pentru clădirile foarte înalte (peste 45,00 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței;
- (3) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor
 (1) aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate.

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 burlanilor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Art. 13 Spații plantate
 (1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
 (2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
 (3) în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement



	<p>București sau de Primăria Sectorului 6;</p> <p>(4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime de 2,00 metri a solului care sa permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu: pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.</p>
<p>SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru P.O.T. maxim = 50%.</p>
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri;</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. <p>(3) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa I. b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri. c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

1.2.2. CB3 SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>(1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;</p> <p>(2) servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; 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, dăncing, 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;</p> <p>(3) unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.</p>
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<p>(1) întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;</p> <p>(2) se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;</p> <p>(3) în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor;</p> <p>(4) 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.</p>
Art. 3 Utilizări interzise	<p>(1) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;</p> <p>(2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(3) construcții provizorii de orice natură;</p> <p>(4) depozitare en-gros;</p> <p>(5) depozitări de materiale re folosibile;</p> <p>(6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>(7) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</p> <p>(8) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>(1) în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:</p> <p>a) <u>clădiri sub P+4 niveluri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200,00 metri ○ front minim la stradă = 8,00 metri; ○ raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3; <p>b) <u>clădiri peste P+4 niveluri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350,00 metri ○ front minim la stradă = 12,00 metri; ○ raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3. <p>(2) pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt, se vor întocmi documentații P.U.Z. sau P.U.D., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800,00 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri, în cazul fronturilor continue, și de minim 24,00 metri, în cazul fronturilor discontinue.</p>
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>(1) în zonele constituite retragerea va fi de 6,00 metri de la aliniament (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(2) pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri;</p> <p>(3) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.</p> <p>(4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția</p>

	asigurării suprafeței de circulație în spațiile publice în strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,00 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 5,00 metri; (3) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ol style="list-style-type: none"> (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 6,00 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	<ol style="list-style-type: none"> (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 cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri; (3) circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor. (4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) nu se limitează înălțimea clădirilor.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) 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 covizibilitate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ol style="list-style-type: none"> (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 pilonetă 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 plantate	<ol style="list-style-type: none"> (1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.; (2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm;

	<p>(3) în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6;</p> <p>(4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișei Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri;</p> <p>(2) spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 4,5 mp.ADC/mp. teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. <p>(3) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1; b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri. c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.



CAPITOLUL II

M	- ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE SI LOCUINTE
----------	--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Preluând elementele specifice exprimate în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului București aferent Planului Urbanistic General „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 mixtă cuprinsa în interiorul limitelor Sectorului 6 al Municipiului București, în înțelesul prezentului regulament este definită ca o zonă în care alături de locuire, într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante etc.

Zona mixtă se poate regăsi, diferențiată ca statut, amploare și grad de complexitate, atât în perimetrul central al municipiului București, cât și în exteriorul acestuia; de asemenea, se poate identifica o zonă mixtă în curs de așezare adiacent principalelor artere stradale și penetrații rutiere în oraș, sau punctual, în zone industriale care prezintă tendința de reconversie funcțională și atractivitate pentru comerț, birouri, servicii.

În cuprinsul perimetrului Sectorului 6 al Municipiului București - așa cum este marcat în Planul de reglementări și zonificare funcțională - se pot întâlni următoarele diferențieri:

- Diferențieri din punct de vedere al statutului actual al zonei:
 - a) zone mixte constituite și funcționând ca atare și în prezent;
 - b) teritorii ocupate și destinate inițial în exclusivitate funcției rezidențiale, dar care prin dezvoltarea orașului se găsesc în prezent pe trasee importante de legătură între zona centrală și alte zone funcționale importante ale orașului constituind potențiale dezvoltări direcționate ale zonei centrale;
 - c) teritorii situate în imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu funcțiuni incompatibile cu aceasta în care este necesară reconversia funcțională în funcțiuni de dotări, servicii și locuire. În același timp dimensiunile și situarea lor în oraș nu le permite deocamdată să aspire la găzduirea unor funcțiuni de importanță supramunicipală și municipală.
- Diferențieri din punct de vedere al potențialului de dezvoltare viitoare:
 - a) teritorii cu funcționalitate mixtă existentă sau viitoare situate în zone cu infrastructură puternic dezvoltată, capabilă să asigure accesibilitatea și staționarea în zona a unui public numeros și o utilizare intensivă a terenului;
 - b) teritorii cu funcționalitate mixtă, situate în zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientală ridicată, atractive pentru amplasarea de birouri și servicii, dar cu potențial redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic și staționare auto – aceste teritorii au disponibilități limitate de transformare a cadrului spațial fără a distruge valorile ambientale amintite anterior – în aceste zone deși mixitatea este acceptată sunt stabiliți coeficienți de utilizare a terenului care să descurajeze apariția unor fenomene de speculă imobiliară.
- Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local de urbanism urmărește:
 - a) Păstrarea, încurajarea și întărirea mixității funcționale precum și diferențierea justă a zonei mixte – funcție de locația și rolul său în teritoriul sectorului;
 - b) Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a Bucureștiului în lungul unor artere de legătură cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă;
 - c) Înlocuirea funcțiilor incompatibile și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.



Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbanistici (P.O.T., C.U.T.) diferențiați, care, utilizați în paralel cu alte instrumente (taxe și impozite diferențiate) vor permite Consiliului Local al Sectorului 6 să pună în practică o politică urbană.

În interiorul zonei mixte alături de construcții existente cu certa valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit existent care să permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal și a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament zona a fost împărțită în următoarele zone:

M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE *

** in care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban - în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate*

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI**

*** in care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban - în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate.*

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ALTER EGO
Concept

member of

Alter Ego
group



42

2.1. M2	<p>SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN NEARUL LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte*.</p> <p>*în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban – în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate.</p>
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<p>Art. 1 Utilizări admise</p>	<p>(1) Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; c) servicii sociale, colective și personale; d) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; e) lăcașuri de cult; f) comerț cu amănuntul; g) depozitare mic-gros; h) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; i) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; j) sport și recreere în spații acoperite; k) parcaje la sol și multietajate; l) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; m) spații plantate – scuaruri; n) locuințe cu partiu obișnuit; o) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. p) activități manufacturiere;
<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>(1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;</p> <p>(2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;</p> <p>(3) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;</p> <p>(4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;</p> <p>(5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;</p> <p>(6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București;</p> <p>(7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(8) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(2) depozitare en gros;</p> <p>(3) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>(4) depozitari de materiale refolosibile;</p> <p>(5) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;</p> <p>(6) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și</p>

	<p>construcțiile de pe parcelele adiacente:</p> <ul style="list-style-type: none"> (7) orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; (8) curățătorii chimice; (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți; (10) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; (11) se interzice realizarea unor mansarde false.
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții: 1. în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri: a) să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri; b) să aibă un front la stradă de: - minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); - minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală); - minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade). 2. în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri; (2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire); (3) pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 6 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament; (4) cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere: a) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri; b) pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,00 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; c) în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile este de 300,00 mp; d) terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrare de arhitectură, 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, cu respectarea legislației în vigoare.
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a; (2) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor (rectificat conf. Erata 1); (3) în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;

	<p>(4) retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;</p> <p>(5) 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;</p> <p>(6) în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de 5,00 metri (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(7) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;</p> <p>(8) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;</p> <p>(9) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lungime;</p> <p>(2) clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.</p> <p>(3) în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(3)¹ pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic (adăugat conf. Erata 1);</p> <p>(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 limita respectivă a parcelei de minim 4,00 metri;</p> <p>(5) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;</p> <p>(6) clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(7) 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;</p> <p>(8) balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să se încadreze în aceeași linie orizontală;</p> <p>(9) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri;</p> <p>(10) proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia – suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.</p>

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6
AVIZ NR. 5/21.01.2016

VIZAT SPRE NESCIMBARI

	<p>(11) 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.</p>
<p>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; (2) distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 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; (3) în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) parcela este construibilă 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 – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mica de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București (rectificat conf. Erata 1); (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 30,00 metri; (3) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996; (4) 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; (5) în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) 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 250,00 metri; (3) 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; (4) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 Norme 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 pe teritoriul Municipiului București; (5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcției unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.</p>



AVIZ NR. 5/21.01.2018

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT

Art. 10
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade.

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 m Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10 m (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 m Carosabil 7 m + trotuare 2x 3 m = 13 m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00 m	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x6 m = 26 m (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil - 21 m + trotuare 2x6 m = 33 m (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00 m	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00 m	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

42,01- 45,00 m și peste	VIZAT SPRE NESCHIMBARE	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
Carosabil - 28 m + 45		
trotuare 2x8 m = 44 m	p+14	

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade, se admite mansardarea.

- (2) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- (3) motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta;
- (4) se admit accente înalte peste 45,00 metri în localizările precizate pe Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire;
- (5) pentru clădirile foarte înalte (peste 45,00 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței.

Art. 11
Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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 covizibilitate;
- (2) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
- (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) orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, la solicitarea Direcției Generale Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- (6) sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- (7) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (8) Reguli particulare pentru comerț
 - a) cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului, precum și a situației sale originale; este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;
 - b) ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NECESSARUL

<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) Apa potabilă – orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București;</p> <p>(2) Canalizare menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;</p> <p>(3) Canalizare pluvială – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;</p> <p>(4) Rețele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;</p> <p>(5) Gaze – toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;</p> <p>(6) Salubritate – orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(2) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6;</p> <p>(3) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;</p> <p>(4) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;</p> <p>(6) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(7) spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 metri și există o bandă de cel puțin 5,00 metri paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;</p> <p>(8) spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;</p> <p>(9) în grădinile de fațade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;</p> <p>(10) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcină contribuie la stabilizarea pantelor;</p> <p>(11) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.</p> <p>(12) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar</p>

	<p>restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care sa permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; (2) în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; (3) 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.; (4) se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului; (5) împrejuririle limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren (2) în cazul accentelor peste 45,00 – 50,00 metri, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.; (3) pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; (4) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă); (5) posibilități de depășire a C.U.T.: - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. (6) condiții de calcul a C.U.T.: a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa I; b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică. d) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.



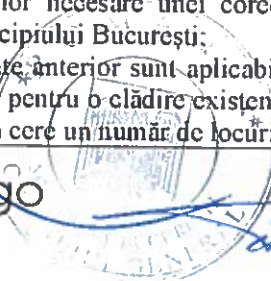
2.2.M3	<p>SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITEI ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri **</p> <p>** în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban – în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate.</p>
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<p>Art. 1 Utilizări admise</p>	<p>(1) Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; c) servicii sociale, colective și personale; d) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; e) lăcașuri de cult; f) comerț cu amănuntul; g) activități manufacturiere; h) depozitare mic-gros; i) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; j) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; k) sport și recreere în spații acoperite; l) parcaje la sol și multietajate; m) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; n) spații plantate – scuaruri; o) locuințe cu partiu obișnuit; p) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>(1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;</p> <p>(2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;</p> <p>(3) în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;</p> <p>(4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente;</p> <p>(5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București;</p> <p>(6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;</p> <p>(7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(8) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(2) depozitare en gros;</p> <p>(3) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p>

	<p>(4) depozitari de materiale re folosibile;</p> <p>(5) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;</p> <p>(6) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</p> <p>(7) orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</p> <p>(8) curățătorii chimice;</p> <p>(9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>(10) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;</p> <p>(11) se interzice realizarea unor mansarde false.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) pentru a fi construibile direct, parcelele noi rezultate în urma unor dezmembrări sau lotizări, în baza prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții:</p> <p>a) în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri:</p> <ul style="list-style-type: none"> o să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri; o să aibă un front la stradă de: <ul style="list-style-type: none"> ✓ minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); ✓ minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală); ✓ minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade). <p>b) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri;</p> <p>(2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);</p> <p>(3) pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 6 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;</p> <p>(4) cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:</p> <p>a) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;</p> <p>b) pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,00 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;</p> <p>c) în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile este de 300,00 mp;</p> <p>d) terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrare de arhitectură, 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, cu respectarea legislației în vigoare.</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a de 6,00 metri pe cele de categoria III-a;</p> <p>(2) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(3) în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau</p>

	<p>pot fi retrase cu condiția să nu lasă capătul de acoperire ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;</p> <p>(4) retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;</p> <p>(5) 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 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 (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(6) în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de 5,00 metri (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(7) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;</p> <p>(8) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;</p> <p>(9) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lungime;</p> <p>(2) clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:</p> <p>a) parcela alăturată este liberă de construcții;</p> <p>b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.</p> <p>(3) în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate, aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(3)^t pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic (adăugat conf. Erata 1);</p> <p>(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 limita respectivă a parcelei de minim 4,00 metri;</p> <p>(5) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;</p> <p>(6) clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(7) 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;</p> <p>(8) balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;</p> <p>(9) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri;</p> <p>(10) proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să</p>

AVIZAT SPRE NESCHEMAREA...

	<p>depășească 1/3 din suprafața acesteia suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;</p> <p>(11) 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.</p>
<p>Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;</p> <p>(2) distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 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;</p> <p>(3) în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) parcela este construibilă 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 – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. al Municipiului București (rectificat conf. Erata 1).</p> <p>(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 30,00 metri;</p> <p>(3) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996;</p> <p>(4) 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;</p> <p>(5) în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>(2) 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 250,00 metri;</p> <p>(3) 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;</p> <p>(4) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și conform cu Anexa I la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 Norme 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 pe teritoriul Municipiului București;</p> <p>(5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.</p>



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten initials 'EG' in blue ink.

DIRECȚIA URBANISM
 AVIZ NR. 5/21.01.2016

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Art. 10
 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente: pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 m Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m =10m(categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 m Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 m =13 m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 m Carosabil – 14 m + trotuare 2x4 m= 22 m(categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00 m	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m + trotuare 2x6 m= 26 m(categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 m Carosabil – 21 m + trotuare 2x6 m= 33 m (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00 m	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00 m	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 m și peste Carosabil – 28 m + trotuare 2x8 m = 44 m	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri



	<p>(2) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;</p> <p>(3) în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri, dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație;</p> <p>(4) motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta;</p> <p>(5) se admit accente înalte peste 45,00 metri în localizările precizate pe planul de reglementări;</p> <p>(6) pentru clădirile foarte înalte (peste 45,00 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței.</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) 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 covizibilitate;</p> <p>(2) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";</p> <p>(3) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;</p> <p>(4) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</p> <p>(5) orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, la solicitarea Direcției Generale Arhitect Șef a Sectorului 6, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;</p> <p>(6) sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);</p> <p>(7) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;</p> <p>(8) <u>Reguli particulare pentru comerț:</u> a) cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau precum și a situației sale originale, este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public; b) ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația piștonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) Apa potabilă – orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurată necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar București;</p> <p>(2) Canalizare menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;</p> <p>(3) Canalizare pluvială – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită surgerarea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora – racordarea burșanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub</p>

	<p>trotuare pentru a se evita producerea zăpezii</p> <p>(4) Rețele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;</p> <p>(5) Gaze – toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;</p> <p>(6) Salubritate – orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6;</p> <p>(4) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;</p> <p>(6) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(7) spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât retragerea este mai mare de 11,00 metri și o bandă de cel puțin 5,00 metri paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;</p> <p>(8) spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;</p> <p>(9) în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;</p> <p>(10) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;</p> <p>(11) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;</p> <p>(12) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare din excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri;</p> <p>(2) în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori strălucitoare și strălucitoare a împrejmuirilor;</p> <p>(3) 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;</p>

	<p>(4) se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului;</p> <p>(5) împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	P.O.T. maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren</p> <p>(2) pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;</p> <p>(3) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);</p> <p>(4) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>(5) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;</p> <p>c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.</p>

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CAPITOLUL III**L ZONA DE LOCUIT**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**a) Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora:**

- zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor construite protejate și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitectural ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularități a acesteia.

b) Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

- zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale, cu înălțime mică, cu parcela individuală:
 - o parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mari dimensiuni;
 - o parcelări planificate, rezultat al unei intervenții pe bază de regulament corect pus în aplicare.
- zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri:
 - o locuințe de înălțime medie – blocuri cu până la P+4 niveluri;
 - o locuințe înalte – blocuri cu înălțime de P+8-P+14 niveluri.

c) Diferențieri din punct de vedere al parcelarului – existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice:

- zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane;
- zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament (adaptare după Regulamentul Local de Urbanism din 1935);
- zone rezidențiale cu locuințe individuale mici situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei - conform P.U.G.;
- zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare – în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

d) Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul perimetrului Sectorului 6 al Municipiului București urmărește:

- încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneza, tipologie și grad de protecție și cu grija evitării segregării spațiale și sociale;
- acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii – și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia;
- protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială cu locuințe colective în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală;
- stabilirea unor *indicatori urbanistici și reglementări* care să permită existența unor *spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcela individuală lipsite de spații verzi publice amenajate* (în mod special în zona de nord-est a perimetrului central);
- menținerea și întărirea specificului Bucureștiului de "oraș grădină", caracter dat atât de spațiile verzi publice existente, dar și de existența unor zone rezidențiale cu clădiri cu *front întrerupt și cu grădini vizibile din stradă*;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ZONA DE LOCUIT CUPRINSĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SE COMPUNE DIN URMATOARELE SUBZONE:

- L1** - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI
- L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:
- L2** - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE
- L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2E situate în afara zonei protejate
- L3** - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIAL
- L3a** - locuințe colective medii cu P+3E – P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- L4** - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+5 – P+10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
- L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/2.01.2016
VIZAT SPITE NESCHIMBARE



3.1. L1	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelari tradiționale, spontane: în această subzonă, regulamentul de față urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele atât de diferite ca dimensiuni și configurație, evitând crearea de zone de abandon;
3.1.1. L1a	LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) DEZVOLTATE ÎN TIMP PRIN REFACERI SUCESIVE, ACESTEA PREZENTÂND O DIVERSITATE DE SITUAȚII DIN PUNCTUL DE VEDERE AL CALITĂȚII ȘI AL VIABILITĂȚII
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); (2) echipamente publice specifice zonei rezidențiale; (3) scuaruri publice.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) 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 până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; (2) se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 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; (3) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; (4) este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; (5) în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); (6) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 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) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; (4) instalarea în curți a panourilor pentru reclame; (5) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; (6) depozitare en-gros (7) depozități de materiale refoșabile; (8) platforme de precolectare a deșeurilor urbane; (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; (10) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (11) stații de betoane; (12) autobaze;



- (13) stații de întreținere auto
- (14) spălătorii chimice;
- (15) se interzice realizarea unor mansarde false;
- (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.

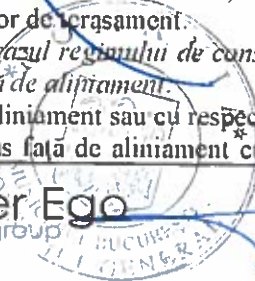
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- a) dimensiuni minime:
- | Regimul de construire | Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului | | Dimensiune minimă în subzona L1a | |
|-----------------------|--|-----------|----------------------------------|-----------|
| | Suprafața (mp) | Front (m) | Suprafața (mp) | Front (m) |
| Înșiruit | 150 | 8 | 150 | 6 |
| Cuplat | 200 | 12 | 150 | 9 |
| Izolot | 200 | 12 | 150 | 12 |
- b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (2) parcela poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;
- (3) pe parcelele neconstruibile, sub 150,00 mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 5
Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- (2) 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 străzile de categoria I-a, a II-a și de 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;
- (3) clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică;
1. în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
- a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - b) retras față de aliniament cu 3,00 metri în cazul loturilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,00 metri carosabil și trotuare de 1,50 metri (rectificat conf. Erata 1);
 - c) distanțele se pot majora în cazul protejării unor așchii sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se creeze calcane;
 - d) se recomandă retrageri față de aliniament de 4,00 metri pe străzi de categoria III și 5,00 metri pe străzi de categoria II și I (rectificat conf. Erata 1);
 - e) banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
 - f) în fascia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
2. în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
- a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - b) retras față de aliniament cu minim 4,00 metri pe străzi de categoria III și 5,00



Handwritten signatures and dates in blue ink at the bottom right of the page.

	<p>metri pe străzi de categorie I și NESCHIMBARE</p> <p>c) retras față de aliniament cu minim 3,00 metri, în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;</p> <p>d) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;</p> <p>e) în fâșia <i>non aedificandi</i> 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 anterioară lucrărilor de terasament.</p> <p>(4) ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50 metri față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;</p> <p>(5) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;</p> <p>(6) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzi și fără a depăși 1,20 metri adâncime;</p> <p>(7) amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minim 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;</p> <p>(8) balcoanele sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metri de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;</p> <p>(9) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;</p> <p>(2) se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat;</p> <p>(3) 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 3,00 metri;</p> <p>(4) 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;</p> <p>(5) clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:</p> <p>a) parcela alăturată este liberă de construcții;</p> <p>b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;</p> <p>c) 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 3,00 metri;</p> <p>d) 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;</p> <p>e) 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 3,00 metri.</p> <p>(6) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din</p>

AVIZ NR. 5/21.01.2016

VIZAT DE NE ÎNREGISTRAT

	<p>înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(7) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă cuplarea 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 acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea, este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară a parcelelor, care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,00 metri adâncime.</p>
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>(1) 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 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;</p> <p>(2) garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 metri)</p>
Art. 8 Circulații și accese	<p>(1) parcela este construibilă 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 (rectificat conf. Erata 1).</p> <p>(2) caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București;</p> <p>(3) locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,50 metri;</p> <p>(4) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;</p> <p>(5) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996;</p> <p>(6) se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;</p> <p>(7) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<p>(1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci, în afara circulațiilor publice.</p>
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>(1) înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (11,00 metri);</p> <p>(2) se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;</p> <p>(3) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria I-a și a II-a;</p> <p>(4) se admit depășiri de 1,00-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.</p>
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<p>(1) clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;</p> <p>(2) se interzice realizarea unor mansarde false;</p> <p>(3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</p> <p>(4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<p>(1) toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;</p> <p>(2) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;</p> <p>(3) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;</p> <p>(4) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;</p> <p>(5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a caburilor CATV.</p>

<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) spațiile libere vizibile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de față; (2) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp; (3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6. (4) se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; (5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului. (6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care sa permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; (2) împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim = 45%; (2) în mod excepțional, în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente cu valoare de patrimoniu sau refac o construcție cu valoare de patrimoniu dispărută. P.O.T.-ul nu este limitat, putând ajunge până la 100%.</p>
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren; (2) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren; (3) în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din A.C. (4) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă); (5) posibilități de depășire a C.U.T.: a) proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor. (6) Condiții de calcul a C.U.T.: a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din Anexa 1; b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.</p>



<p>3.2. L2</p>	<p>SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE</p> <p>Generalități: Caracterul zonei</p> <p><i>locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;</i></p> <p>Obiectivul general al regulamentului cu privire la această zonă este păstrarea caracterului parcelării inițiale, menținerea și creșterea gradului de confort al zonei și se compune din:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipuri de lotizări anterioare, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale și colective mici realizate independent sau prin operațiuni urbanistice cu locuințe standard; • locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate. • problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind repere pentru nivelul de locuire al clasei favorizate sau medii, motiv pentru care sunt protejate, altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură; • toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți; • procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoțirii, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local; • cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun. <p>Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.</p>
<p>3.2.1. L2a</p>	<p>Locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate</p>
<p>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p>	
<p>Art. 1 Utilizări admise</p>	<p>Se admit următoarele utilizări funcționale:</p> <p>(1) locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.</p>
<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>(1) se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;</p> <p>(2) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;</p> <p>(3) se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00 mp;</p> <p>(4) se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;</p> <p>(5) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>Se interzic următoarele utilizări:</p> <p>(1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22:00, produc poluare;</p> <p>(2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(3) depozitare en-gros;</p> <p>(4) stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi;</p> <p>(5) depozitari de materiale re folosibile;</p> <p>(6) platforme de precolectare a deșeurilor urbane.</p>

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

	<ul style="list-style-type: none"> (7) creșterea animalelor pentru subzistență; (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) stații de betoane; (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.
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300,00 și 500,00 mp; (2) dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50,00 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în cazul parcelelor de colț) mai redus cu cel mult 25%.
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor fața de aliniament</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zonă și pe parcelele alăturate; (2) se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior); (3) ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50 metri față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6; (4) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă; (5) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzi și fără a depăși 1,20 metri adâncime; (6) amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minim 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri; (7) balcoanele sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metri de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al proprietarilor imobilelor învecinate, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală; (8) pe străzile cu distanță între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri. (9) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării; (2) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,00 mp construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri; (3) clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15,00 metri de la aliniere, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; (4) se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu caldramul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

	<p>(5) în cazul unui lot renanțat în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12,00 metri.</p>
<p>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 metri).</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) parcela este construibilă 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 (rectificat conf. Erata 1). (2) caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor – când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri este obligatorie obținerea avizului I.S.U. al Municipiului București (rectificat conf. Erata 1); (3) 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; (4) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996; (5) se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; (6) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.</p>
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; (2) înălțimea clădirilor la cornișă nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre strada admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi; (3) înălțimea construcțiilor va respecta "planul înălțimilor" care face parte integrantă din prezentul regulament; (4) se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii; (5) se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe), amplasate în baza unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri aprobate cu respectarea legislației în vigoare; (6) în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; (7) atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acestora în zona vizibilă din domeniul public; (8) motivele de decorațiune ale acoperișului, lucrame etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acel al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta; (9) se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 5 (rectificat conf. Erata 1).</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.</p>

DIRECȚIA URBANISM
 PARLAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 5/21.01.2016

	<p>(2) clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș funcție de caracterul inițial al lotizării;</p> <p>(3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</p> <p>(4) se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<p>(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;</p> <p>(2) se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;</p> <p>(3) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;</p> <p>(4) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.</p>
Art. 13 Spații plantate	<p>(1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</p> <p>(2) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6;</p> <p>(4) se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;</p> <p>(5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:</p> <p>a) gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate de gard viu;</p> <p>b) gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) P.O.T. maxim = 45%.</p>
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC / mp. teren;</p> <p>(2) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC / mp. teren.</p> <p>(3) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>(4) Condiții de calcul a C.U.T.</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;</p> <p>c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.</p>

<p>3.3. L3</p>	<p>SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</p> <p>Generalități: Caracterul zonei</p> <p>- subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale în condițiile explicitate în <i>Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6</i>. Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. cu următoarele recomandări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici; - mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1.000 de locuințe; - locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor. <p>Enclavele de lotizări existente și menținute vor respecta regulamentul zonei L2 (rectificat conf. Erata 1).</p>
<p>3.3.1. L3a</p>	<p>SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E – P+4E FORMĂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE</p>
<p>SECȚIUNEA I – UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ</p>	
<p>Art. 1 Utilizări admise</p>	<p>Se admit următoarele utilizări funcționale:</p> <ol style="list-style-type: none"> (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, împrejurimi; (4) este admisă terminarea locuințelor colective ale căror structuri au fost începute înainte de 1989, dacă prin aceasta nu sunt mascate clădiri de cult existente; (5) sunt admise locuințe noi numai în baza unor documentații de urbanism, conform legislației în vigoare;
<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) locuințele din clădirile colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; (2) 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; (3) în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: <ol style="list-style-type: none"> a) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; b) 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 100,00 mp pentru jocul copiilor; (4) conform DPG nr. 1431/2000: <ol style="list-style-type: none"> a) 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, agenții de turism/voiaj etc., cu condiția asigurării unui acces din zona windfang-ului sau a holului comun; b) 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.

	<p>studii foto, case de schimb valutar etc.</p> <p>c) lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesor 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;</p> <p>(5) 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;</p> <p>(6) se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.</p> <p>(7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) în conformitate cu DPG nr. 1431/2000:</p> <p>a) 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.;</p> <p>b) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;</p> <p>(2) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;</p> <p>(3) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;</p> <p>(4) se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:</p> <p>a) curățatorii chimice;</p> <p>b) depozitare en-gros sau mic-gros;</p> <p>c) depozitari de materiale re folosibile;</p> <p>d) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>e) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>f) autobaze;</p> <p>g) stații de întreținere auto peste 5 posturi;</p> <p>h) stații de betoane;</p> <p>i) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;</p> <p>j) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(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;</p> <p>(2) parcelele considerate reminiscențe ale demolării se vor lotiza conform prezentului regulament – subzonele L2;</p> <p>(3) se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;</p> <p>(4) în cazul unor repuneri în posesie posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu. Documentațiile vor fi supuse aprobării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300,00 mp, cu excepția zonelor ce pot fi considerate enclave și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu 5,00 metri pe străzile de categoria a III-a și 6,00 metri pe cele de categoria a II-a sau a I-a, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(2) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor</p>

	<p>respecta caracterul inițial al acestora (3,00 metri sau 4,00 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării) - rectificat conf. Erata 1.</p> <p>(3) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) 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 cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;</p> <p>(2) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(3) clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,00 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;</p> <p>(4) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 15,00 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;</p>
<p>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;</p> <p>(2) distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) 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;</p> <p>(2) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.</p>
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;</p> <p>(2) depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută numai prin documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare, aprobate cu următoarele condiționări:</p> <p>a) în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>b) se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.</p> <p>(3) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (11,00 metri).</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) se va urmări condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;</p> <p>(2) se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;</p> <p>(3) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;</p> <p>(4) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi și zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcarilor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp;</p>

	<p>(2) În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6.</p> <p>(3) terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.</p> <p>(4) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5.000,00 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.</p> <p>(5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care soclu opac de 0,40 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;</p> <p>(2) împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,50 metri, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;</p> <p>(3) se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60 metri, dublat de un gard viu.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim P+3-4E = 40%;</p> <p>(2) P.O.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 2 mp. ADC/mp. teren;</p> <p>(2) Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 300,00 mp sau cu un raport al laturilor mai mic de 1/5, C.U.T. se stabilește la maxim 1,50 mp. ADC/mp. teren;</p> <p>(3) C.U.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mp. ADC/mp. teren.</p> <p>(4) Posibilitati de depasire a C.U.T.:</p> <p>a) proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor.</p> <p>(5) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;</p> <p>c) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.</p>

3.4. L4	<p>SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+5 – P+10E), SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</p> <p>Generalități: Caracterul zonei</p> <p><i>subzona locuințelor colective înalte cu P+5–P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.</i></p> <p>Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux; - clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de proprietari/locatari sau diverse societăți economice mixte; - eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii; - refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii; - extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare; - ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor; - diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate; - introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale; - adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.
3.4.1. L4a	<p>SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5–P+10 NIVELURI, FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE</p>
SECȚIUNEA I – UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ	
<p>Art. 1 Utilizări admise</p>	<p>Se admit următoarele utilizări funcționale:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) locuințe în proprietate de standard ridicat; (2) amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.
<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 – 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent; (2) conform DPG nr. 1431/2000: <ol style="list-style-type: none"> a) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată 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, agenții de voiaj/turism etc.; b) 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. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun; c) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a 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; (3) în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: <ol style="list-style-type: none"> a) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; b) 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 100,00 mp pentru jocul copiilor;

	<p>(4) 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.</p> <p>(5) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) în conformitate cu DPG nr. 1431/2000:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);</p> <p>(2) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;</p> <p>(3) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;</p> <p>(4) la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:</p> <p>a) depozitare en-gros sau mic-gros;</p> <p>b) depozitări de materiale re folosibile;</p> <p>c) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>d) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>e) autobaze;</p> <p>f) stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 posturi;</p> <p>g) stații de betoane;</p> <p>h) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;</p> <p>i) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) clădirile 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;</p> <p>(2) se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;</p> <p>(3) în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300,00 mp, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu 5,00 metri pe străzile de categoria a III-a și 6,00 metri pe cele de categoria a II-a sau I-a, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (rectificat conf. Erata 1);</p> <p>(2) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (3,00 metri sau 4,00 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării) - rectificat conf. Erata 1.</p> <p>(3) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spațiu verde cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) 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 cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;</p> <p>(2) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din</p>

	înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ol style="list-style-type: none"> (1) între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; (2) 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	<ol style="list-style-type: none"> (1) 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; (2) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; (2) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și H.C.G.M.B. nr. 66/2006; (3) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni; (4) 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	<ol style="list-style-type: none"> (1) înălțimea clădirilor nu va fi mai mare decât distanța până la aliniamentul impus pentru frontul învecinat al străzii. Se admite depășirea cu maxim 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45 grade la aceia, pentru dimensiunile următoarelor parcele: <ol style="list-style-type: none"> a) minim 1.000,00 mp pentru clădiri cu până la P+9 niveluri; b) minim 2.000,00 mp pentru clădiri de P+10 niveluri sau mai înalte; (2) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (11,00 metri). (3) se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe), amplasate în baza unor P.U.D.-uri aprobate; (4) în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri, dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și, pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; (5) atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil; (6) pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public; (7) motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acul al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) aspectul exterior al clădirilor va îndeplini condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; (2) terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ol style="list-style-type: none"> (1) toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; (2) se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; (3) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; (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.
Art. 13	(1) terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un

Spații plantate	<p>arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(2) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6;</p> <p>(3) terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;</p> <p>(4) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5.000,00 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;</p> <p>(5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care soclu opac de 0,60 metri, fiind dublate de un gard viu;</p> <p>(2) împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți;</p> <p>(3) se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60 metri, dublat de gard viu.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) P.O.T. maxim = 20%;</p> <p>(2) P.O.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute 45%.</p>
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) L4a – C.U.T. maxim = 1,4 mp. ACD/mp. teren;</p> <p>(2) C.U.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mp. ACD/mp. teren.</p> <p>(3) Posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>a) proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public;</p> <p>b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor.</p> <p>(4) Condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;</p> <p>c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.</p>

CAPITOLUL IV

A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Preluând elementele precizate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al Municipiului București, zona de activități productive se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform C.A.E.N.) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

În cadrul acestei zone se află obiective protejate aparținând patrimoniului construit; pentru orice intervenții în aceste zone protejate este necesară elaborarea unui P.U.Z., avizat de Ministerul Culturii.

Pentru toate U.T.R.-urile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților admise și/sau este necesară schimbarea destinației, este necesară realizarea unui P.U.Z. (pentru reparcelare/reconfigurare) elaborat și aprobat conform legislației în vigoare.

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D., conform legislației în vigoare. Documentațiile P.U.D. vor fi aprobate după obținerea avizului D.G.D.U. – P.M.B.

Zona de activități productive cuprinsă în perimetrul Sectorului 6 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

A1 SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

A2 SUBZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

A2a Subzona unităților predominant industriale

A2b Subzona activităților industriale și de servicii

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4.1. A1	SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art.1 Utilizări admise	<p>(1) sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;</p> <p>(2) se admit:</p> <p>a) parcaje la sol și multietajate;</p> <p>b) stații de întreținere și reparații auto;</p> <p>c) stații de benzină;</p> <p>d) comerț, alimentație publică și servicii personale;</p> <p>e) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.</p>
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.
Art. 3 Utilizări interzise	<p>(1) se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;</p> <p>(2) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>(1) pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.);</p> <p>(2) în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului regulament).</p>
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatorii mai mari de:</p> <p>a) 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;</p> <p>b) 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.</p> <p>(2) 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 și a II-a și minim 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.</p> <p>(3) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.</p>
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:</p> <p>a) clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);</p> <p>b) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>c) în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;</p> <p>d) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;</p> <p>e) se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;</p> <p>f) nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu</p>

	(2) parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului; în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție și securitate împotriva incendiilor și de alte norme tehnice specifice.
Art. 8 Circulații și accese	(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu următoarele condiționări: a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere cu o lățime de minim 4,00 metri, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; b) accesele la parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (locală); c) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei sale spații de circulație, încărcare, întoarcere și pentru parcare/staționarea autovehiculelor; (2) în spațiul de retragere față de aliniament, în limita a 40% din teren, se pot organiza parcaje, cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 metri.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 metri; (2) înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; (3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se pot percepe din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) 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; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	(1) orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) 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; (3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există ocazională posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; (4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp; (5) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un 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;</p> <p>(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) P.O.T. maxim = 40%.</p>
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) C.U.T. maxim volumetric = 4,5 mc./mp. teren.</p>

DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 5 / 21.01.2016
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE




ALTER EGO
 Concept

member of

Alter Ego
 group



4.2. A2	SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII
A2a	Subzona unităților predominant industriale
A2b	Subzona unităților industriale și de servicii
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>(1) pentru subzonele A2a și A2b se admit activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcat/descărcat și manevre). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;</p> <p>(2) în subzona A2a se admit activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale), în general unități de dimensiuni mari și mijlocii.</p> <p>(3) în subzona A2b se admit:</p> <p>a) activități industriale productive și de servicii, I.M.M.-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;</p> <p>b) servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare);</p> <p>(4) în subzonele A2a și A2b se admit:</p> <p>a) parcaje la sol și multietajate;</p> <p>b) stații de întreținere și reparații auto;</p> <p>c) stații de benzină;</p> <p>d) comerț, alimentație publică și servicii personale;</p> <p>e) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.</p>
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<p>(1) în subzonele A2a și A2b unde se regăesc zone industriale protejate, pentru orice intervenții se vor respecta prevederile legale și se va obține avizul Ministerului Culturii;</p> <p>(2) terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;</p> <p>(3) se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament;</p> <p>(4) în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate;</p> <p>(5) activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.Z.);</p> <p>(6) extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;</p> <p>(7) în subzonele A2a și A2b se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:</p> <p>a) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - birouri profesionale sau de afaceri; - servicii pentru afaceri; - instituții financiare sau bancare; - poștă și telecomunicații; <p>b) activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - producție manufacturieră; - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; - activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; - depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016

	<p>- depozite și complexe de vânzare (C.H.H.) numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.</p> <p>(8) în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;</p> <p>(9) în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.</p>
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b se interzice:</p> <p>(1) localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;</p> <p>(2) amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;</p> <p>(3) amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului regulament).</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare; ele vor fi însă obligatoriu mai mari sau egale cu:</p> <p>a) 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;</p> <p>b) 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.</p> <p>(2) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe biseectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a și minim 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;</p> <p>(3) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.</p> <p>(4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:</p> <p>a) clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);</p> <p>b) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>c) în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;</p> <p>d) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;</p> <p>e) se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;</p> <p>f) nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;</p>

	(2) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
Art. 8 Circulații și accese	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă și având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; (2) accesele pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locala) a căilor principale de circulație; (3) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; (2) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) nu va depăși înălțimea de 20,00 metri; (2) înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; (3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) 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; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) 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, cu lățimea de minim 15,00 metri; (3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

AVIZ NR. 5/21.01.2016

VIZAT SPRE NESCUMPARARE

	<p>(4) se impune ca în interiorul zonelor industriale în organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip seuar de minim 15% din suprafața zonei respective;</p> <p>(5) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;</p> <p>(6) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un 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;</p> <p>(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
SECȚIUNEA III- POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) Pentru subzonele A2a și A2b: A2a și A2b P.O.T. maxim = 80%.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) C.U.T. maxim volumetric = 15 mc./mp. teren, pentru H maxim = 20,00 metri;</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>a) în subzonele A2a și A2b, proprietarii parcelelor din care, prin P.U.Z., sunt propuse fragmente de teren spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără a fi date despăgubiri din partea primăriei; actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o singură dată suprafața transferată în domeniul public;</p> <p>(3) condiții de calcul a C.U.T. în subzonele A2a și A2b:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre volumul construit și suprafața parcelei, conform definiției din anexa I;</p> <p>b) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;</p> <p>c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;</p>

CAPITOLUL V

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 apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Spațiile verzi din cuprinsul perimetrului Sectorului 6 al Municipiului București prezintă o serie de particularități și diferențieri în funcție de:

- a) situarea în oraș:
 - spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în zona centrală;
 - spații verzi situate în zona semicentrală;
 - spații verzi situate la periferie.
- b) gradul de protecție:
 - spații verzi protejate;
 - spații verzi situate în afara perimetrului de protecție.
- c) dimensiuni:
 - spații verzi de tip grădină sau parc cu suprafețe peste 1,00 ha și care au fost delimitate ca unități teritoriale distincte;
 - spații verzi de tip seuar cu suprafețe sub 1,00 ha și care au fost incluse în subzonele mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde;
 - spații verzi de tip fâșie plantată de însoțire cu suprafața variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantarea mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.
- d) profilul funcțional:
 - spații verzi de agrement, promenadă, însoțire trasee pictonale;
 - parcuri de distracții specializate, poli de agrement (propus);
 - complexe și baze sportive;
 - perdele de protecție (infrastructura edilitară, căi majore de comunicație, între funcțiuni parțial incompatibile).
- e) accesibilitatea:
 - spații verzi publice cu acces nelimitat;
 - spații verzi publice cu acces limitat de apartenență la cluburi sau baze sportive sau contra cost;
 - spații verzi în incinte private.

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse în interiorul perimetrului Sectorului 6, au fost evidențiate următoarele subzone și unități teritoriale de referință.

V1 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pictonale, amenajări locale ambientale

V1m Subzona spațiilor verzi cu accente volumetrice înalte, preluare conform P.U.Z. „NOD INTERMODAL RĂZOARE-CALEA 13 SEPTEMBRIE”, sector 5/6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 211/08.05.2008:

V2 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINȚĂ SPECIALIZATĂ

V2a Subzona spațiilor verzi publice cu acces limitat: grădina botanică

V3 SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a1 Subzona bazelor de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement cu POT maxim = 30%

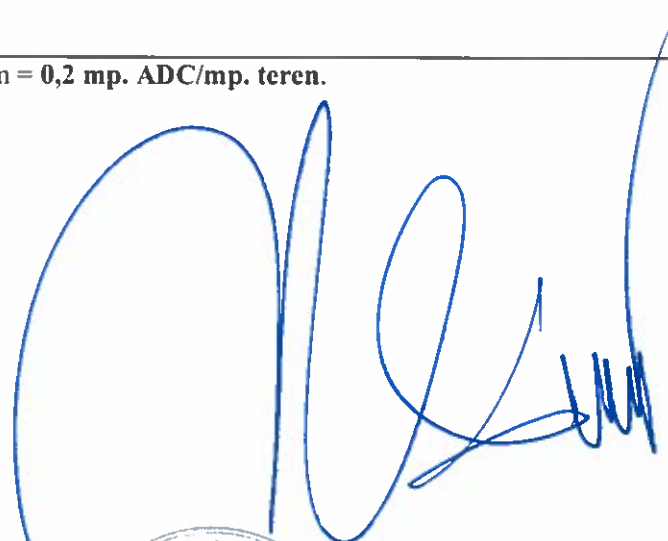
V3a2 Subzona bazelor de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement cu POT maxim = 10%

V3b Subzona complexelor și bazelor sportive

V4 SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ**V8 PĂDURI ȘI FÂȘII PLANTATE DE PROTECȚIE SANITARĂ**

5.1. V1	SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT
5.1.1. V1a	Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale.
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) spații plantate; (2) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă; (3) drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat; (4) mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; (5) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; (6) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; (7) parcaje.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop; (2) se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului; (3) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; (3) conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; (4) localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; (5) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) 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	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice a aleei ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alee principale; (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri. (2) H max. = 11,00 metri</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. 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. (2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate.</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) 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; (3) 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; (4) pentru defrișarea vegetației din plantațiile de aliniament stradal situată la o distanță, față de imobil, gard împrejmuitor, etc., mai mică de 2,00 metri pentru arbori și 0,50 metri pentru arbuști, vegetație care se află în administrarea compartimentelor de specialitate (A.L.P.A.B., Primăria Sectorului 6, respectiv Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6), se va solicita emiterea avizului de defrișare și se va dispune plantarea în compensare în raport de 3 arbori la 1 arbore tăiat.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu; (3) spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare, fie prin parapet de 0,60 metri înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea provocată de scurgerea pământului pe trotuare.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%.</p>
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/mp. teren.</p>







DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

5.1.2. V1m „Zona Răzoare”	Spații verzi publice cu accente construite înalte
In „Zona Răzoare” se vor prelua reglementările pentru V1m, conform R.L.U. aferent P.U.Z. „NOD INTERMODAL RĂZOARE-CALEA 13 SEPTEMBRIE”, sector 5/6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 211/08.05.2008, cu respectarea legislației în vigoare:	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) Se admit următoarele utilizări funcționale: a) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; b) mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; c) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică, comerț și servicii; d) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; e) parcaje.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) pentru clădirile ce constituie accente verticale sunt admise și funcțiuni de birouri și reprezentanțe, cu condiția ca suprafața ocupată la sol inclusiv alei și platforme să nu depășească 15% din suprafața parcelei, iar la parter să existe spații cu acces public cu vitrine luminoase.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice; (3) conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; (4) localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; (5) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) pentru parcele cu suprafața mai mică de 3.000,00 mp – construibile conform R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul București, pentru subzona V1a; (2) pentru parcele cu suprafața mai mare de 3.000,00 mp – este obligatorie întocmire P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură cu respectarea alinierii date prin planșa de reglementări vizată spre neschimbare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură și studiilor de specialitate avizate conform legii.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură și studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) accesul la construcțiile din V1m va fi asigurat conform studiilor de specialitate avizate conform legii care să demonstreze posibilitatea infrastructurii propuse de a suporta încărcarea de trafic și impactul acestor încărcări punctuale în contextul orașului.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcajele se vor asigura în întregime în subteran – se pot construi pe toată suprafața parcelei cu condiția ca acest lucru să se facă la o adâncime care să permită acoperirea cu un strat vegetal propice pentru creșterea arborilor mături.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) pentru parcelele cu suprafața mai mică de 3.000,00 mp regimul maxim de înălțime este de P+2 niveluri; (2) pentru parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 3.000,00 mp regimul maxim de înălțime este de P+30 niveluri.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare, se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.



<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) 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; (3) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate; (4) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) 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.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu; (3) scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.</p>

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI



<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pictonale = 15%.</p>
---	--

<p>Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 5,0 mp. ADC/mp. teren (conform P.U.Z. „NOD INTERMODAL RĂZOARE-CALEA 13 SEPTEMBRIE”) pentru parcele cu suprafața mai mare de 3.000,00 mp; (2) C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/mp. teren pentru parcele cu suprafața sub 3000,00 mp.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 200px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  </div>
---	--

5.2. V2	SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINȚĂ SPECIALIZATĂ
5.2.1. V2a	Subzona spațiilor verzi publice cu acces limitat: grădini botanice și zoologice
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; (3) conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; (4) localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; (5) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) 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	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. 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; (2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard cu de 1,20 metri înălțime; (3) 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.

<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu. (3) spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare, fie prin parapet de 0,60 metri înălțime, fie prin borduri în lungul căroră, terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea provocată de scurgerea pământului pe trotuare.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim cu construcții, circulații, platforme = 15%.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/mp. teren.</p> <div data-bbox="911 663 1358 842" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; text-align: center;"> DIRECTIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. 5/21.01.2016 VIZAT SPRE NESCHIMBARE </div> <div data-bbox="655 1240 1310 1877" style="text-align: center; margin: 20px auto;">  </div> <div data-bbox="746 1877 1043 2168" style="text-align: center; margin: 20px auto;">  </div>


5.3. V3	SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT
5.3.1. V3a1	Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement cu POT maxim =30%
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate; (3) este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor; (4) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și față de rețelele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) se vor amplasa perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi, în toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spații de odihnă-relaxare și contemplație sau lângă amenajări peisagistice speciale; (3) toate parcelele 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; (4) 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.

<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim cu construcții, circulații, platforme = 30%.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 0,35 mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.</p> <div data-bbox="938 600 1385 792" style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 20px auto;"> <p>DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. <u>5/21.01.2016</u> VIZAT SPRE NESCHIMBARE</p> </div> <div data-bbox="612 1034 1283 1765" style="text-align: center; margin: 20px auto;">  </div> <div data-bbox="730 1930 1027 2213" style="text-align: center; margin: 20px auto;">  </div>


5.3.2. V3a2	Baze de agrement, parcuri de distracție, poli de agrement cu POT maxim =10%
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Sunt admise numai funcțiunile de: <ol style="list-style-type: none"> (1) alei pietonale, respectiv: circulații exclusiv pietonale din materiale cu texturi și cromatică diversă (dale decorative, dale înierbate, pavele, covor asfaltic, pietriș, nisip, criblură etc.); (2) amenajări pentru sport, joc și odihnă : <ol style="list-style-type: none"> a) locuri de joacă pe categorii de vârstă; b) locuri de joacă de mari dimensiuni, cu instalații și echipamente de joc speciale; amenajări pentru odihnă-relaxare și contemplare; c) terase-debarcader și puncte belvedere: zone cu jocuri de apă (fântâni, cascade, bazine decorative, jeturi de apă etc.); d) zone cu jocuri de lumină (iluminat special artistic); e) perdele de protecție; f) locuri de sport – agrement cu amenajări și platforme pentru role, skate, piste biciclete, amenajări mountain-bike, karting, echipamente specifice sportului extrem (bungee-jumping, climb-up) etc.; (3) mobilier urban : <ol style="list-style-type: none"> a) amenajări peisagistice și spații plantate monumentale reprezentative; b) mobilier urban repartizat uniform pe teritoriul parcului și în stiluri care să nu afecteze (bânci în stil tradițional și modern, coșuri de gunoi, jardiniere, pergole, ziduri decorative, stâlpi de iluminat, afișaje, obiecte de artă plastică etc.); (4) construcții pentru expoziții și activități culturale: <ol style="list-style-type: none"> a) construcții cultural-expoziționale (săli expoziționale cu tematici diverse, mici pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, biblioteci în aer liber etc.); b) construcții și instalații specifice pentru spectacole în aer liber și spectacole teatrale; (5) construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică : <ol style="list-style-type: none"> a) mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (6) spații pentru întreținere : <ol style="list-style-type: none"> a) alei ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; b) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; c) spații pentru rețelele tehnico-administrative; d) spații de întreținere și amenajări sere și grădini de răsaduri deschise publicului.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<ol style="list-style-type: none"> (1) autorizarea construcțiilor trebuie să aibă la bază un studiu de amenajare peisagistică; (2) clădirile și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații pietonale.
Art. 3 Utilizări interzise	<ol style="list-style-type: none"> (1) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul de protecție a Mănăstirii Chiajna; (2) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (3) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; (4) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; (5) se interzic orice amenajări care să aragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore rutiere și feroviare; (6) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<ol style="list-style-type: none"> (1) suprafața minimă a unei parcele pentru amenajarea unui parc va avea cel puțin 10.000,00 mp; (2) suprafața minimă a unei parcele pentru alte utilizări funcționale va respecta normele și legislația în vigoare.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ol style="list-style-type: none"> (1) clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 4,00 metri.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri; (2) clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se vor reglementa prin documentații de urbanism aprobate conform legii; (2) se va asigura accesul, din circulațiile publice, ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; (3) se va amenaja un drum de halaj de minim 5,00 metri lățime; (4) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri; (5) circulațiile pietonale vor folosi materiale diverse : dale decorative, pavele, dale înierbate, piatră, nisip, criblură.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, perimetral conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 10,00 metri; (2) stabilirea înălțimilor maxime admise pentru construcții și instalații se va face în baza unui studiu peisagistic.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) nu se vor folosi materiale și cromatică care să contrasteze în mod neplăcut cu atmosfera și importanța reprezentativă a parcului; (2) sunt interzise improvizațiile cu materiale de slabă calitate; (3) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	(1) se va amplasa în zona lacului vegetație lacustră pentru atragerea faunei specifice lacului; (2) se vor amplasa perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi, în toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spații de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajări peisagistice speciale; (3) toate parcajele vor fi înierbate și obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime; (4) 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.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente pentru vizibilitate de maxim 1,50 metri înălțime, fără socluri opace care obturează, dublate de vegetație (arbori și arbuști) în interiorul parcului și cu grupuri de arbuști ritmați în exteriorul parcului, dublați de aliniament de arbori de la caz la caz; (3) diferitele zone interioare parcului (locuri de odihnă-relaxare și contemplare, locuri de joacă, zone speciale) nu vor fi îngrădite dar pot fi separate de aleile pietonale fie prin parapet de 0,60 metri înălțime, dublat de arbuști pentru realizarea unei compartimentări în spațiu peisagistic; (4) îngrădirile nu vor obtura vizibilitatea și perspectiva către oglinda lacului.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) conform Regulamentului Local de Urbanism, P.O.T. cuprinde construcții, platforme, circulații carosabile, ocazional carosabile și pietonale; P.O.T. maxim = 10%.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 0,35 mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și documentațiilor de urbanism conform legii.

5.3.3. V3b	Complexe și baze sportive
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate; (3) în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor; (4) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) 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.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 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	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim cu construcții, circulații, platforme = 30%.</p>
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 0,35 mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și documentațiilor de urbanism conform legii.</p> <div data-bbox="965 427 1401 591" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; text-align: center;"> <p>DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. 5/21.01.2016 VIZAT SPRE NESCHIMBARE</p> </div> <div data-bbox="587 622 1273 1299" style="text-align: center;">  </div>

5.4. V4 SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) pe fâșia de protecție de 50,00 metri (30,00 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) 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.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/ 22.12.2005 și conform cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) 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	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pe aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. 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.
Art. 13 Spații plantate	(1) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; (2) 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.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 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	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15 %.</p>
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/ mp. teren.</p> <div data-bbox="965 481 1420 694" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 20px auto; text-align: center;"> <p>DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. <i>5/21.01.2016</i> VIZAT SPRE NESCHIMBARE</p> </div> <div data-bbox="598 660 1300 1355" style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>



5.6. V8 PĂDURI ȘI FAȘII PLANTATE DE PROTECȚIE SANITARĂ	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) conform legilor și normelor specifice în vigoare.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/22.12.2005 și conform cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. (2) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) 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	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pe aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) 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.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 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	Nu este cazul.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	Nu este cazul.



CAPITOLUL VI

G ZONA 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. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii/birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Zona gospodăriei comunale este alcătuită din următoarele subzone:

G1 SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G2 SUBZONA CIMITIRELOR

G2a Subzona cimitirelor din afara zonei protejate

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ALTER EGO
Concept

member of



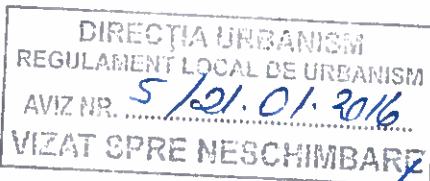
102

6.1. G1	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art 1. Utilizări admise	(1) construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: a) birouri autonome; b) 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).
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme
Art. 3. Utilizări interzise	(1) 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.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400,00 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri; (2) Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare și un studiu de impact asupra mediului.
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) 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 și a II-a, iar pe străzi de categoria a III-a de minim 6,00 metri; (2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi, decât acestea, se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; (3) 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 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. (3) 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	(1) distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) 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; (3) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
Art. 8. Circulații și accese	(1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; (3) în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; (2) pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
AVIZUL SPRE NESCIMBARE

<p>Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</p> <p>(3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.</p>
<p>Art. 12. Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) 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;</p> <p>(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p>
<p>Art. 13. Spații plantate</p>	<p>(1) 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;</p> <p>(2) 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;</p> <p>(3) 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;</p> <p>(4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;</p> <p>(5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul (pe construcții) va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14. Împrejmuiri</p>	<p>(1) împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri, din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu gard viu;</p> <p>(2) 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;</p> <p>(3) 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.</p>
<p>SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim = 50%.</p>
<p>Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp. teren.</p>



6.2. G2		SUBZONA CIMITIRELOR ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ			
Art. 1 Utilizări admise	(1) sunt admise următoarele utilizări: a) cimitire; b) capelă mortuară; c) mausoleu – osuar; d) circulații carosabile; e) parcaje; f) circulații pietonale; g) plantații; h) pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.		
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 metri; (2) se va asigura pentru noile cimitire o densitate a locuitorilor de veci conform normelor în vigoare, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.		
Art. 3 Utilizări interzise	(1) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea alciilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.		
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR			
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Nu este cazul.		
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) 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 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.		
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de minim 3,00 metri.		
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Nu este cazul.		
Art. 8 Circulații și accese	(1) se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.		
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; (3) în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.		
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Nu este cazul.		
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii		
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică; (2) se va asigura minimum un punct sanitar pentru fiecare incintă; (3) se va asigura un spațiu de depozitare a deșeurilor ofilite și a altor deșeuri; (4) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.		

Art. 13 Spații plantate	(1) 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	(1) împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; (2) 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	(1) suprafața totală pentru un loc de veci va avea între 7,50 – 10,00 mp, din care 15% va fi rezervată circulațiilor carosabile și pietonale, 5% plantațiilor și 1% construcțiilor.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 0,15 mp. ADC/mp. teren.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE




CAPITOLUL VII

S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Au fost menținute toate localizările existente în prezent ale unităților cu destinație specială.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor P.U.D. sau P.U.Z.

Subzona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

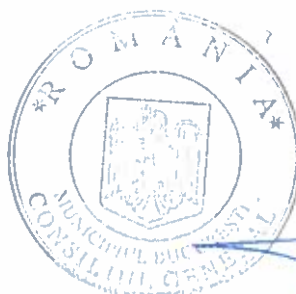
- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Zona cu destinație specială este alcătuită din următoarele subzone:

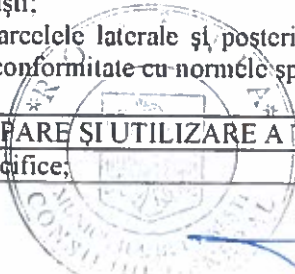
S1 SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

S1.1 SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





S1		SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN			
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ					
Art. 1 Utilizări admise	fără precizări.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> DIRECȚIA URBANISM REGHIU LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. <u>5/21.01.2016</u> VIZAT SPRE NESCHIMBARE </div>			
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	fără precizări.				
Art. 3 Utilizări interzise	fără precizări.				
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR					
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	fără precizări.				
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	fără precizări.				
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	fără precizări.				
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	fără precizări.				
Art. 8 Circulații și accese	fără precizări.				
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	fără precizări.				
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	fără precizări.				
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	fără precizări.				
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	fără precizări.				
Art. 13 Spații plantate	fără precizări.				
Art. 14 Împrejmuiri	(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50–5,00 metri distanță, cu un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști; (3) împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.				
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI					
Art. 15	(1) conform normelor specifice;				



[Handwritten signature]

108

<p>Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(2) se recomandă P.O.T. maxim = 50%.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) conform normelor specifice; (2) se recomandă C.U.T. maxim = 1,8 mp. ADC/mp. Teren</p> <div data-bbox="805 392 1252 571" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 20px auto; text-align: center;"> <p>DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. 5/21.01.2016 VIZAT SPRE NESCHIMBARE</p> </div> <div data-bbox="534 616 1308 1254" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="718 1848 1021 2139" style="text-align: center; margin-top: 200px;">  </div>

S1.1 SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; (2) servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe;
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	fără precizări.
Art. 3 Utilizări interzise	fără precizări.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	fără precizări.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) spre Soseaua Virtutii retragerea va fi de minim 10,00 metri de la aliniament; (2) spre Splaiul Independenței retragerea va fi de minim 5,00 metri de la aliniament;
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță de minim 5,00 metri; (2) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de minim 5,00 metri;
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	fără precizări.
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 30,00 metri; (3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea maximă a clădirilor va fi P+8 niveluri (32,00 metri);
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) 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

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/24.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

	covizibilitate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ol style="list-style-type: none"> (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 plantate	<ol style="list-style-type: none"> (1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; (2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; (3) în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; (4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; (5) 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; (6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișei Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor; (7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului; (8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
Art. 14 Împrejmuiri	<ol style="list-style-type: none"> (1) împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; (2) în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; (3) 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.; (4) împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	P.O.T. maxim = 40%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC / mp. teren.

*Reglementările pentru SI.1-SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ au fost adăugate conform specificațiilor din Anexa la Erata 1.



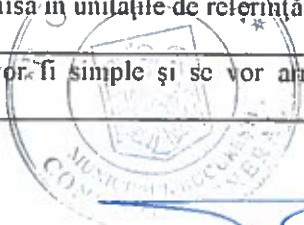
Handwritten signature or initials.

CAPITOLUL VIII

R ZONA ECHIPAMENETELOR TEHNICE MAJORE

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipală. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță locală care sunt reglementate în cadrul zonei T și respectiv G.

8.1. R ZONA ECHIPAMENETELOR TEHNICE MAJORE	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se vor respecta normativele tehnice specifice.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în zone în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora; (2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare; (3) pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A; (4) pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele noilor poli urbane; (5) suprafața minimă a parcelei constructibile va fi de 400,00 mp și front minim 15,00 metri.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă; (2) în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice; (2) în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (3) distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Art. 8 Circulații și accese	(1) terenul este constructibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces; (2) în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40% pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
Art. 11 Aspectul exterior al	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.



112

clădirilor	<p>(2) fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</p> <p>(3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;</p> <p>(4) firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei spre intrare.</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<p>(1) 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 parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;</p> <p>(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.</p>
Art. 13 Spații plantate	<p>(1) orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>(2) 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;</p> <p>(3) în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim 1,20 metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare;</p> <p>(4) suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200,00 mp.</p>
Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu;</p> <p>(2) în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard (conform normelor), între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;</p> <p>(3) împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;</p> <p>(4) porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;</p> <p>(5) pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:</p> <p>a) cu 1-3 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 70%;</p> <p>b) cu 4-6 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 50%;</p> <p>(2) incinte tehnice în zone industriale – P.O.T. maxim = 80%;</p> <p>(3) pentru incinte de birouri cu 1-6 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 70%;</p> <p>a) birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20,00 metri față de aliniament;</p> <p>b) din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8,00 metri).</p>
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren; • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 4-6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren; • incinte tehnice în zone industriale – C.U.T. maxim volumetric = 9 mc./mp. teren. <p>(2) birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren; • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren; • cu 6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren.

CAPITOLUL IX

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

T ZONA TRANSPORTURILOR

Întrucât aspectul general al municipiului București este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, ca și de legătura dintre aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru capitala, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în oraș, cuprins între gări și linia de centură, precum și pe tot traseul acesteia.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15,00 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

T2 SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

ALTER EGO
Concept

member of

 Alter Ego
group

AR4

9.1. T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIEREE	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>(1) activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:</p> <p>a) autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiul București, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;</p> <p>b) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;</p> <p>c) construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);</p> <p>d) servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;</p> <p>e) vamă;</p> <p>f) unități de producție și asamblare.</p> <p>(2) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;</p> <p>(3) parcaje pentru salariați și călători.</p>
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<p>(1) conform studiilor de specialitate și norme specifice;</p> <p>(2) parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(3) lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <p>a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);</p> <p>b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranța);</p> <p>c) elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare.</p>
Art. 3 Utilizări interzise	<p>(1) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;</p> <p>(2) orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru:</p> <p>a) lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi de centură și penetrațiile în municipiu);</p> <p>b) modernizarea intersecțiilor;</p> <p>c) realizarea pasajelor supra și subterane;</p> <p>d) realizarea spațiilor de parcare;</p> <p>(3) în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <p>a) construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;</p> <p>b) panouri independente de reclamă publicitară.</p> <p>(4) cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;</p> <p>(5) amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>(1) pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,00 mp cu front la stradă de minim 15,00 metri;</p> <p>(2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare;</p>



Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none"> (1) autorizarea clădirilor noi este posibilă numai în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare; (2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă; (3) în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a. (4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ul style="list-style-type: none"> (1) distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ul style="list-style-type: none"> (1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice; (2) pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; (3) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Art. 8 Circulații și accese	<ul style="list-style-type: none"> (1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ul style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; (2) în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul București, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (3) în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> (1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> (1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte; (4) în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> (1) 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 parcaje, circulații și platforme exterioare; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> (1) în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare; (2) orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al

	<p>localității;</p> <p>(3) se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;</p> <p>(4) 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;</p> <p>(5) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp și tratate peisagistic;</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul (pe construcții) va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu;</p> <p>(2) în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;</p> <p>(3) porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea;</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1-3 niveluri - P.O.T. maxim = 70% • cu 4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50% <p>(2) incinte tehnice în zone industriale - P.O.T. maxim = 80%</p> <p>(3) birouri cu 1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> • birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20,00 metri față de aliniament; • din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri)
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren • Incinte tehnice în zone industriale - C.U.T. maxim. volumetric = 12 mc./mp. teren <p>(2) birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-5 niveluri - C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren • cu 6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren



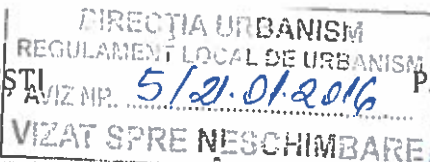
9.2. T2	SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<ol style="list-style-type: none"> (1) stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; (2) servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; (3) amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; (4) lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.); (5) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; (6) lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic; (7) parcaje pentru salariați și pentru călători; <p><i>În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române (C.F.R.). Prin zona de protecție a infrastructurii C.F.R. se înțelege terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100,00 de metri de la zona căii ferate, marcată corespunzător, precum și terenurile destinate sau servind, sub orice formă, la asigurarea funcționării infrastructurii căilor ferate române. Limitele concrete ale zonelor de protecție ale infrastructurii căilor ferate române se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor privind construcția și protecția căii ferate, prin standarde de stat și sunt aprobate prin Hotărâre a Guvernului. În zona de protecție a infrastructurii C.F.R. se pot executa lucrări numai pe baza avizului S.N.C.F.R. și cu aprobarea Ministerului Transporturilor².</i></p>
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<ol style="list-style-type: none"> (1) conform studiilor de specialitate și norme specifice; (2) construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F. "CFR" și a Ministerului Transporturilor; (3) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 metri de la axa căii ferate; (4) depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
Art. 3 Utilizări interzise	<ol style="list-style-type: none"> (1) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; (2) orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru: <ol style="list-style-type: none"> a) modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; b) modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate; (3) în zonele de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: <ol style="list-style-type: none"> a) construcții, fie și cu caracter provizoriu; b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare; c) orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare. (4) cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare; (5) amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

² Legea nr.129 din 16 octombrie 1996 privind transportul pe căile ferate române, capitolul IV, art. 20, pct. 2.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<ol style="list-style-type: none"> (1) pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,00 mp cu front la stradă de minim 15,00 metri; (2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare; (3) conform studiilor de specialitate.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ol style="list-style-type: none"> (1) autorizarea clădirilor noi este posibilă numai în baza unor documentații de urbanism aprobate, conform legislației în vigoare; (2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă; (3) în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a; (4) conform normelor specifice și studiilor de specialitate. (5) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întregă suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) conform normelor specifice și studiilor de specialitate.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ol style="list-style-type: none"> (1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice; (2) pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; (3) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; (4) conform normelor specifice și studiilor de specialitate.
Art. 8 Circulații și accese	<ol style="list-style-type: none"> (1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; (2) în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul București, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (3) în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice; (2) conform studiilor de specialitate.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ol style="list-style-type: none"> (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare; (2) se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; (3) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13	<ol style="list-style-type: none"> (1) în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și



<p>Spații plantate</p>	<p>amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste spații, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare:</p> <ol style="list-style-type: none"> (2) orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; (3) se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.; (4) 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; (5) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp și tratate peisagistic; (6) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului. (7) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști; (3) porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejurirea; (4) terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor pe baza unor modele standard; (5) oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 20,00 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,00 metri înălțime.
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) incinte principale ale transporturilor pe cale ferată – gări – P.O.T. maxim = conform studiilor de specialitate; (2) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1-3 niveluri - P.O.T. maxim = 70% • cu 4-6 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 50% (3) incinte tehnice în zone industriale – P.O.T. maxim = 80% (4) birouri cu 1-6 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 70% <ul style="list-style-type: none"> • birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția să nu depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament; • din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri)
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) incinte principale ale transporturilor pe cale ferată – gări – C.U.T. maxim = conform studiilor de specialitate; (2) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren • Incinte tehnice în zone industriale – C.U.T. maxim. volumetric = 12 mc./mp. teren (3) birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0/mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren • cu 6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren



ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **APROBARE** = opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **AVIZARE** = procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- **ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului însuși.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subsistență sau comercializare.
- **CARACTER DE REGLEMENTARE** = însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu/partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piețe pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (C.U.T. exclusiv pentru comerț

și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituite în prezent principală concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: Suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
 - centre comerciale regionale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - stații - service
 - alte spații comerciale
- COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiți.
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro - sub 10 angajați;
 - unități mici - între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii - între 100 și 500 angajați.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între toren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
 În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor anterioare - o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la 45grade la acesta.



Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
13,01 - 16,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
16,01 - 19,00	19	P+5	(A) (A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19,01 - 22,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
22,01 - 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
25,01 - 27,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II) (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
27,01 - 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
30,1 - 33,00 Carosabil - 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
33,01 - 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
36,01 - 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
39,01 - 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil - 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

- PLATFORME LOGISTICE = grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.
- POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice poliilor urbani principali sunt:
 - servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri.



- servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul, dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
 - servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
 - centre de conferințe;
 - edituri, centre media;
 - centre și galerii de artă, expoziții;
 - unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
 - centre de formare și perfecționare;
 - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
 - unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
 - comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
 - servicii diverse - personale colective și sociale;
 - restaurante de toate tipurile;
 - recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
 - hoteluri pentru afaceri;
 - locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii libere;
 - mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
 - diverse alte activități compatibile.
- POLI / ZONE DE TRANSFER = concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)
 - PROTECTIA MEDIULUI = ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definește și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
 - SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
 - SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
 - STRATEGIE DE DEZVOLTARE = direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea umană.
 - TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrative-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

- TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚII = suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;
- ZONĂ FUNCȚIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- ZONĂ PROTEJATĂ = zonă naturală ori construită, delimitată grafic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 5/21.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ALTER EGO
Concept

member of

Alter Ego
group



ABS