



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU"
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZARE ŞI CONSULTING
Strada Academiei 18 - 20, Telefon: 315.54.82, 313.95.65, *313.80.80
Fax:(40)1312.39.54,E-mail:rectorat@iaim.ro,BUCURESTI-70109, ROMANIA

PLAN URBANISTIC ZONAL

SECTOR 2

BUCURESTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR:
28/2002

PROIECTANT:
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU"
BUCURESTI

RECTOR
Prof. Dr. Arh. Emil Barbu Popescu

SEF PROIECT:
Conf. Dr. Arh. Constantin ENACHE

BENEFICIAR:
CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI SECTORULUI 2

DATA:
2002

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

SECTOR 2 BUCURESTI

CONTINUT:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE
SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

TITLUL III - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2 BUCURESTI

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al Mun. Bucuresti se aplica teritoriului delimitat cu linie rosie intrerupta in planul de Reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

Nord:	Calea ferata Bucuresti - Constanta , Lacul Fundeni, Lacul Dobriesti
Est:	Limita administrativa a mun. Bucuresti, CF, Lacul Pantelimon
Vest:	Sos. Barbu Vacarescu, Lacul Tei, Calea Floreasca (est), Str. Polona, Piata Cantacuzino, Gradina Icoanei, Str. Dionisie Lupu, Str. Vasile Conta, Str. Batistei
Sud:	Str. Tudor Arghezi, Str. Jean Loius Calderon , Piata Rosetti, Str. Dr. Radu Cristian, Str. Teodor Stefanescu, Str. Negustori, Str. Romulus, Piata Sfantul Stefan, Str. M. Georgescu, Calea Calarasilor (nord), Piata Hurmuzachi, Bd. Basarabia (sud), Sos. Vergului, Fabrica de Sticla, Str. Sachisian, Granitul (sud), lacul Pantelimon

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

ART.3

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Reglamenteului General de Urbanism.

Pentru zonele, subzonele si unitatile teritoriale de referinta incluse in perimetrele de zonele protejate sunt aplicabile cu precadere prevederile continute in Regulamentul Local de Urbanism aferent "P.U.Z. – Zone construite protejate"

ART.4

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate conform LEGII 50/1991 anterior intrarii sale in valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București.

ART.5

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE pentru zonele si unitatile teritoriale de referinta protejate. Toate constructiile vor respecta cea mai restrictiva regula dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) **funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;**
- (2) **regimul de construire (continuu, discontinuu);**
- (3) **înălțimea maximă admisă.**

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului Capitalei).

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

C	ZONA CENTRALA
----------	----------------------

C.P.	- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-------------	---

C.P.1	- <u>subzona centrala protejata structurata</u> - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa dar si sa contribuie la punerea in valoare a fondului construit existent; <i>se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"</i>
--------------	---

U.T.R. **C.P.1a** - subzona centrala protejata structurata cuprinzand bulevarde sau strazi servite cu transport in comun de mare capacitate si in care densitatile mai mari sunt incurajate

U.T.R. **C.P.1b** - subzona centrala protejata, structurata cuprinzand tesut urban difuz situat la distanta de transport in comun de mare capacitate si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile la orele de varf si de asigurarea locurilor de parcare;

UTR. **CP.4** - - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

C.A. - **SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**

C.A.1 - **subzona centrala constituita** - in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa

U.T.R. **CA1a** - subzona centrala constituita cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate si in care densitatile mari sunt incurajate

U.T.R. **CA1b** - subzona centrala constituita cuprinzand tesut urban difuz situat la distanta de transport in comun de mare capacitate si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile la orele de varf si de asigurarea locurilor de parcare

C.A.2 - **subzona centrala destructurata sau in curs de constituire** - in care regulamentul urmareste incurajarea interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestei subzone statut de *zona centrala reprezentativa*

U.T.R. **CA2a** - subzona centrala destructurata sau in curs de constituire in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza de regulament

U.T.R. **CA2b** - subzona centrala destructurata sau in curs de constituire in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

CB - **SUBZONA SITUATA INAFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA**

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB3 – subzona polilor urbani principali;

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
----------	--

M1	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-----------	--

M1.a	- <u>subzona mixta protejata structurata</u> in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa dar si sa contribuie la punerea in valoare a fondului construit existent
-------------	---

U.T.R.**M1.a.1** - **subzona centrala protejata, structurata**, cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate si in care densitatile mari sunt incurajate

U.T.R. **M1.a.2** - **subzona centrala protejata, structurata, cuprinzand tesut urban difuz**, situat la distanta de transport in comun de mare capacitate si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile la orele de varf si de asigurarea locurilor de parcare

M1.b	<u>subzona mixta protejata, destructurata</u>, in care rezolvarea cerintelor de functionalitate urbana (retea stradala majora) necesita interventii asupra unora din cladirile inscrise in lista cladirilor protejate.*
-------------	--

** In acelasi timp regulamentul urmareste in aceste zona incurajarea interventiei prin stabilirea unor indicatori urbani stimulativi*

U.T.R. **M1.b.1** - subzona mixta protejata, destructurata cu utilizare a terenurilor necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului

U.T.R. **M1.b.2** - subzona mixta protejata, destructurata in care autorizarea constructiilor este posibila in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

M2	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMTELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte *
-----------	---

** in care regulamentul urmareste intarirea mixitatii functionale ca o prelungire a zonei centrale a orasului spre alte zone de interes urban- **in teritoriile structurate** si incurajarea schimbarii utilizarii actuale a terenului necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului – **in teritoriile destructurate***

U.T.R.**M2a** - subzona mixta situata in teritorii structurate, cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului

U.T.R.**M2b** - subzona mixta situata in teritorii cu utilizare a terenurilor necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu.

M3	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOZ ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
-----------	--

U.T.R. **M3a** - subzona mixta in teritorii structurate cuprinzand tesut urban difuz in care mixitatea functionala exista si este permisa ca o influenta a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului

U.T.R. **M3b** - subzona mixta situata in teritorii destructurate sau in curs deconstituire in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

L	- ZONA DE LOCUIT
----------	-------------------------

L1	<u>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:</u>
-----------	---

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelari traditionale/spontane

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei protejate*

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;

L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 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+2 niveluri *situate în afara zonei protejate*; *

* Regulamentul urmarește aici pastrarea caracterului parcelarii initiale, mentinerea și creșterea gradului de confort al zonei

UTR **L2a1** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, dar în interiorul Perimetrului central al mun. București

UTR **L2a2** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate și în afara Perimetrului central al mun. București

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate *în zone protejate*; **

** Regulamentul pentru acesta subzona se suprapune peste Regulamentul aferent "PUZ – Zone construite protejate", ale cărui prevederi le va respecta cu precădere.

L3 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) 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*;

UTR **L3a1** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în afara zonei protejate dar în interiorul Perimetrului Central al Mun. București*

UTR **L3a2** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în afara zonei protejate și în afara Perimetrului Central al Mun. București*

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în zona protejată*.

L4 SUBZONA LOCUINTELOR 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;

L4b - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată.

V ZONA SPATIILOR VERZI

V1 SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

U.T.R. **V1.a** - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri , precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale

U.T.R.**V1.b**-Amenajări sportive publice (Complexul National „Lia Manoliu”, Baza sportivă Floreasca)

U.T.R.**V1.c** - spatii plantate protejate

V3 SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

U.T.R. **V3.b** - **complexe si baze sportive**

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

U.T.R. **A2.a** - subzona unităților predominant industriale

U.T.R. **A2.b** - subzona unităților industriale și de servicii

A3 - SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII.

T ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

U.T.R. **T1.a** - unități de transporturi izolate

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

G ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G.1 SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G.2 SUBZONA CIMITIRELOR

U.T.R.**G2.a** - subzona cimitrelor din afara zonei protejate

DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire:
alinier; POT; CUT; regim de inaltime.
- Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:
 - conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament
 - descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor
 - situarea speciala a parcelei in cadrul orasului intr-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului
- Derogarea este posibila cu avizul Comisiei de Urbanism si Lucrari Publice si Amenajarea Teritoriului a Consiliului General al Municipiului Bucuresti in baza referatului Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Bucuresti
- Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:
 - modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, CUT si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile in baza PUZ
 - modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate de proprietate si a POT este posibila in baza PUD insotit de ilustrare de arhitectura

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

C ZONA CENTRALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Fragmentul de zona centrala prezent in interiorul limitelor sectoului 2 al mun. Bucuresti prezinta **particularitatile** intregii ZONE CENTRALE a municipiului Bucuresti caracterizata de: *concentrarea cea mai compacta de cladiri protejate, facand parte din zona istorica a orasului, concentrarea majoritatii institutiilor publice de importanta internationala, nationala si municipala, concentrarea celor mai importante spatii urbane reprezentative ale capitalei (strazi, pietee, scuaruri).*

Dezvoltarea sa istorica face ca zona sa poata fi caracterizata in prezent ca o zona eclectica, *coerenta in diversitatea ei*: absenta alinierii spre strada a cladirilor, absenta alinierii la cornise a cladirilor, absenta unitatii de trotuare a fronturilor construite (desi in anumite "insule" raspandite pe teritoriul sau exista si fragmente realizate pe baza unor regulamente coerente si stricte). Sunt adeseori alaturate moduri de construire total diferite rezultat al unei concepii diferite asupra orasului - cladiri parter retrase de la limita de proprietate alaturi de fragmente de fronturi construite compact si cu cornise de 21 m sau mai mult.

In acelasi timp zona prezinta si o serie de **disfunctii**:

- neglijarea intretinerii fondului vechi construit precum si interventiile brutale prin demolari din anii '80 au generat o suma de spatii destructurate
- diversitatea de ansamblu a zonei uneori se transforma in lipsa de coerenta prin hiatusurile existente intre zona centrala principala a orasului si nucleele de centralitate dezvoltate in timp in zone semicentrale; ex. Obor
- zona in ansamblul sau nu este "prietenoasa", lipsind preocuparea pentru amenajarea unor zone coerente in care prioritatea sa o aiba pietonii, fiind insuficiente locurile de odihna si contemplare, spatiile care sa favorizeze contactele sociale si turismul
- exista inca disfunctii in organizarea circulatiei majore a zonei - o serie de legaturi vitale pentru buna functionare a orasului ne fiind inca realizate si supraincercand cu trafic alte artere cu vocatie de promenada pietonala
- exista inca in zona centrala sau la limita ei o serie de activitati (de regula industrii, depozite sau statii de intretinere auto) incompatibile cu statutul de zona centrala.

Caracteristica de diversitate si lipsa de omogenitate a zonei care uneori devine disfunctie in acelasi timp a devenit un element de particularitate si de farmec al acestei zone. Mentinerea acestui caracter face imposibila aplicarea unor reglementari rigide ca implicand cu necesitate o anumita elasticitate a reglementarilor care trebuiesc aplicate cu creativitate atat de promotorii de investitii cat si de administrator.

Pentru a face posibile diferentierile urmarite prin regulament zona a fost subimpartita in urmatoarele **subzone si unitati teritoriale de referinta**:

C.P. - **SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE**

C.P.1. - **subzona centrala protejata structurata** - in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa dar si sa contribuie la punerea in valoare a fondului construit existent **

U.T.R. **C.P.1a** - subzona centrala protejata structurata cuprinzand bulevarde sau strazi servite cu transport in comun de mare capacitate si in care densitatile mai mari sunt incurajate.

U.T.R. **C.P.1b** - subzona centrala protejata, structurata cuprinzand tesut urban difuz situat la distanta de transport in comun de mare capacitate si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile la orele de varf si de asigurarea locurilor de parcare

UTR. **CP 4** - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

**** Se aplica cu precadere prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"**

C.A. - **SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**

C.A.1 - **subzona centrala constituita** - in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa

U.T.R. **CA1a** - subzona centrala constituita cuprinzand bulevarde sau strazi servite cu transport in comun de mare capacitate si in care densitatile mari sunt incurajate

U.T.R. **CA1b** - subzona centrala constituita cuprinzand tesut urban difuz situat la distanta de transport in comun de mare capacitatesi in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile la orele de varf si de asigurarea locurilor de parcare

C.A.2 - **subzona centrala destructurata sau in curs de constituire** - in care regulamentul urmareste incurajarea interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestei subzone statut de zona centrala reprezentativa

U.T.R. **CA2a** - subzona centrala destructurata sau in curs de constituire, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza de regulament

U.T.R. **CA2b** - subzona centrala destructurata sau in curs de constituire, in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

CB

- **SUBZONA SITUATA INAFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA**

CB1

- subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB3

- subzona polilor urbani principali

C.P.

- **SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE**

CP1 (CP1a + CP1b), CP4

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice și este inclusă în sectorul 2 al capitalei, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține o serie din marea majoritate a monumentelor de arhitectură din București, înscrise în lista monumentelor sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, între care se găsesc importante și reprezentative clădiri destinate funcțiilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

Cf. PUG - Prin regulament se accentuează caracterul nucleului tradițional comercial și de afaceri, precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale suprapusă peste nucleul istoric (subzona Lipscani și subzona Sf. Gheorghe) ce vor fi avizate de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și de Ministerul Culturii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

CP1a+ CP1b

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea . Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
 - se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă în U.T.R. **CP1a** o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

CP4 – constituind o zonă principală de polarizare a comerțului și serviciilor, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, se vor dispune funcțiuni comerciale și servicii de primă categorie, compatibile cu prestigiul Capitalei – birouri, hoteluri, servicii publice și de interes general;

- la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al

locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere etc.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CP1a + CP1b - se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor

- comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.;
- se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona centrala si a obtinerii avizului Agentiei pentru protectia mediului a Municipiului Bucuresti
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele **două condiții**:
 - (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - statii de intretinere auto;
 - spalatorii chimice;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

SECȚIUNEA II: **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi **construibila direct**, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - a) sa aiba o suprafata minima de **150 m.;**
 - b) sa aiba un front la strada de:
 - minimum 6,0 m. in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - minimum 9,0 m. in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
 - minimum 12,0 m. in cazul constructiilor izolate (patru fatade)
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acorda autorizatie de construire pentru locuinte pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol.
- Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul General al Municipiului Bucuresti poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a și a II-a de 6,00 m. pe cele de categoria a III-a

- Cladirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor

- În raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu condiția să nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitecturale -urbanistice sau de întreținere

- 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 min. 4.50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre strada

- Cornisele pot ieși din alinierea strazii cu max. 1/10 din lățimea strazii și fără a depăși 1,20 m.

- 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 min. 2,0 m.

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile care adapostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. 40,0 m. lungime

- cladirile 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:

= parcela alăturată este liberă de construcții

= 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

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. 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)

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m.

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele

- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municipiului Bucuresti;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor

de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m.;

- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 Regulamentului General de Urbanism

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

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

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiunii, considerate ca existand

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

ARTI. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi

- inaltimea constructiilor va respecta "planul inaltimilor" care face parte integranta din prezentul regulament

- depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

- pentru parcele avand o suprafata de min.350 mp. pentru cladiri cu max. P+4 niveluri
- pentru parcele avand o suprafata de min. 700 mp. pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri
- pentru parcele avand o suprafata de min. 1000 mp. pentru cladiri cu pana la P+9 niveluri
- pentru parcele avand o suprafata de min. 2000 mp. pentru cladiri mai inalte de P+10 niveluri
- atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute
- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4 m. si tangenta la 45 grade la acesta

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasament care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor PUD-uri aprobate in CP1a PUZ-uri aprobate in CP1b .

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50.00 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25.00 metri daca strada are 2 fire de circulatie

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public

Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m. departare de acesta.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului General al Municipiului Bucuresti
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Interventii asupra cladirilor existente

- vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:
 - imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiiri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobileor mentionate mai sus
- **CP4** - noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului central din perioada interbelică și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei tradiționale de maximă polaritate comercială și de afaceri a Capitalei.
- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.
- Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior.

- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.

- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

- Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale.

Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala

- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Bucuresti.

- Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

- Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

- Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona cu un gard viu de minim 1,20 metri

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat retragerea este mai mare de 11 m. si o banda de cel putin 5 m. paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ART. 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm. din piatra sau beton mozaicat;
- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

CP1a - POT recomandat = max. 80% si conform “PUZ - Zone construite protejate”

In mod exceptional in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toat laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o constructie valoroasa disparuta POT poate ajunge pana la **100%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate **nu sunt incluse** suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

- în calculul suprafeții construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de **maxim 20,0 m.** de la limita străzii

- Coeficientul de utilizare a terenului în zona mixtă din perimetrul central al Municipiului București este **de 2,4**. Pentru parcelele cu suprafața mai mică de **350 mp.** sau cu raport al laturilor mai mic de 1/5 coeficientul de utilizare a terenului se stabilește la **max. 1,9**
- În subzonele **CP1a** coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, după cum urmează:

- cu **0,5** pentru parcelele cu suprafața mai mare de **1000 mp.**

- cu **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)

- cu **0,5** prin PUD pentru terenuri care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcelă cu o suprafață de min. 700 m.) sau funcțională (reconversie funcțională - pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona)

- cu **0,5** pentru terenuri situate în subzona **CP1a** beneficiind în apropiere de transport în comun de mare capacitate

Posibilități de depășire a CUT

- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeții desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului București

CP1b - în baza PUD aprobat conform Legii 50/1991 - **CUT maxim = 4,5 și conform "PUZ - Zone construite protejate"**

CP4 - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT max. = **3,0 mp. ADC / mp.**

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. sau cu raport între laturi mai mare de 1/5, **CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.**
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului
- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situații în care este permisă depășirea **CUT de 2,4** vor fi însoțite în mod obligatoriu de ilustrare de arhitectură.

C.A. - **SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR**
ZONEI
PROTEJATE
CA1 (CA1a+CA1b), CA2 (CA2a + CA2b)

SECȚIUNEA I :
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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 zonale-europene, învățământ superior de tip urban, asistență socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă

- 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;
- poșta 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, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, 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 liberale;

- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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 turistilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.;
- 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;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- 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 parcelă în cauză
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluantă, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și a obținerii avizului Agenției pentru protecția mediului a Municipiului București

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone
- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - stații de întreținere auto;
 - spalatorii chimice;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

SECȚIUNEA II: **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi **construibila direct**, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - a) sa aiba o suprafata minima de **150 m.;**
 - b) sa aiba un front la strada de:
 - minimum 6,0 m. in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - minimum 9,0 m. in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
 - minimum 12,0 m. in cazul constructiilor izolate (patru fatade)
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acorda autorizatie de construire pentru locuinte pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol.
- Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a de 6,00 m. pe cele de categoria a III-a
- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 m cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor
- In raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural -urbanistice sau de intrebuintare
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m. fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strad

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m.

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 m. de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40,0 m. lungime

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite *urmatoarele conditii*:

= parcela alaturata este libera de constructii

= peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m.

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CA1 + CA2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări :

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- 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;
- curțile pot fi construite în proporție de **75 %** compact între aliniamentul posterior situat la **20,00** metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de **2** niveluri (maxim **8** metri).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

CA1 + CA2 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări:

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

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

CA1 + CA2 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări :

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CA1 + CA2 - 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 **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

-

- 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 **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- 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 și numai în următoarele condiții:

- pentru parcele avand o suprafata de min.350 mp. pentru cladiri cu max.P+4 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min. 700 mp. pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min. 1000 mp. pentru cladiri cu pana la P+9 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min. 2000 mp. pentru cladiri mai inalte de P+10 niveluri
 - atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute
 - se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4 m. si tangenta la 45 grade la acesta
- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor PUD-uri aprobate in **CA1a si CA2a** si PUZ-uri aprobate in **CA1b si CA1b**
- pentru clădirile foarte înalte (peste **45** 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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la

solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului General al Municipiului Bucuresti

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Interventii asupra cladirilor existente

- vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele **categorii de imobile:**

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiiri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus
- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.
- Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior.
- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general a ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala
- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Bucuresti.

- Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

- Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

- Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar

pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona CA cu un gard viu de minim 1,20 metri
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat retragerea este mai mare de 11 m. si o banda de cel putin 5 m. paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm. din piatra sau beton mozaicat;
- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcellarului traditional
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

CA1a - POT maxim = 75% cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **80%** cu cladiri cu **maxim 2 niveluri (8 m.)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.

CA1b - POT maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **75%** cu cladiri cu **maxim 2 niveluri (8 m.)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.

CA2a - pentru clădirile sub 6 niveluri - **POT maxim = 70%** cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **75%** cu cladiri cu **maxim 2 niveluri (8 m.)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.

CA2b - pentru clădirile sub 6 niveluri- P.O.T. maxim = 60%, **cu posibilitatea acoperirii** restului curtii în proporție de **75%** cu clădiri cu **maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;

- In mod exceptional in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toat laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o constructie valoroasa disparuta POT poate ajunge pana la **100%**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate **nu sunt incluse** suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de **maxim 20,0 m.** de la limita strazii

- Coeficientul de utilizare a terenului in zona mixta din perimetrul central al Municipiului Bucuresti este **de 2,4**. Pentru parcelele cu suprafata mai mica de **350 mp.** sau cu raport al laturilor mai mic de 1/5 coeficientul de utilizare a terenului se stabileste la **max. 1,9**

Posibilitati de depasire a CUT

- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sun propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Bucuresti

CA1a – nu se limitează, recomandabil să nu se depășească **4,5 mp. ADC / mp. teren;**

- în cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.

CA2a - pentru clădiri cu 6 niveluri și peste **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren**

CA2b - pentru clădirile sub 6 niveluri **CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren;**

- in cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CB

- SUBZONA SITUATA INAFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA

CB 1+ CB3

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 estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Pentru orice noi intervenții vor fi necesare în subzonele:

CB1 - Planuri Urbanistice de Detaliu sau Zonale

CB3 - Planuri Urbanistice Zonale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB1 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

CB3 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

- - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), 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;

- - unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB1 - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

CB3 - întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

CB1 + CB3

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

CB3 – 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

CB1 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de **1000 mp.** și un front la strada de minim **30.0 metri**;

CB3– în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

clădiri sub P+4 niveluri

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

clădiri peste P+4 niveluri

- pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;
- front minim la stradă = 12,0 metri;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim **800 mp.** și un front la strada de minim **18.0 metri** în cazul fronturilor continue și de minim **24.0 metri** în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB1 - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,0 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0 metri**;
- banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de **20,0 metri** de la alinierea clădirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente ;
- 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 **4.0 metri**, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; 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.

CB3– conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim **6.0 metri** de la aliniament;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0 metri**.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși **20.0 metri**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB 1 - clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- 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 **20.0** la aliniament;
- 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 **5,0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;

CB3 - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări;

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CB1 + CB3 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminaarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB1 + CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiții:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși **30.0** metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

CB3 - circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB 1 + CB 3 staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- - 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 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- - 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 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 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 **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 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 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) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(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)	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	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

<i>metri = 44 m.</i>			
----------------------	--	--	--

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

- pentru clădirile foarte înalte (peste **45 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 și Colentinei.

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 **50,0 metri** dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0 metri** dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

CB 3 - nu se limitează înălțimea clădirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB1 + CB3 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări :

CB1 - 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 co-vizibilitate.

CB 3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB1 + CB3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

CB1 + CB3 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0**

cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

- - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- - 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;
- - 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

CB1 + CB - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., 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 maxim 2,50 metri.

CB 3 –spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB1 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului **cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%**

CB3 – POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB1 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = **2,4** mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim **2,2** pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

CB 3 - CUT maxim = **4,5** mp.ADC/mp.teren

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

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
----------	--

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Preluand elementele specifice exprimate in Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Bucuresti 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 prelungește 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 mixta cuprinsa in interiorul limitelor sectorului 2 al municipiului Bucuresti *in intelesul prezentului regulament* este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Zona mixta se poate regasi, diferentiata ca statut, amploare si grad de complexitate, atat in perimetrul central al mun. Bucuresti, cat si in exteriorul acestuia, adiacent Sos. Mihai Bravu – Stefan cel Mare; de asemenea se poate identifica o zona mixta in curs de asezare adiacent principalelor artere stradale si penetratii rutiere in oras, sau punctual, in zone industriale care prezinta tendinta de reconversie functionala concomitent cu atractivitatea pentru comert, birouri, servicii.

In cuprinsul perimetrului Sectorului 2 al Mun. Bucuresti - asa cum este marcat in planurile de Reglementari & Zonificare functionala - se pot intalni urmatoarele **diferentieri** :

I - Diferentieri din punct de vedere al **statutului actual** al zonei:

- a) zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent
- b) teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei centrale
- c) teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta in care este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire. In acelasi timp dimensiunile si situarea lor in oras nu le

permite deocamdata sa aspire la gazduirea unor functiuni de importanta supramunicipala si municipala

II - Diferentieri din punct de vedere al **potentialului de dezvoltare viitoare**:

a) teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros, si o utilizare intensiva a terenului

b) teritorii cu functionalitate mixta, situate in zone preponderent constituite cu un cadru constrit existent cu valoare ambientala ridicata, atractive pentru amplasarea de birouri si servicii, dar cu potential redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic si stationare auto. Aceste teritorii au disponibilitati limitate de transformare a cadrului spatial fara a distruge valorile ambientale amintite anterior. In aceste zone desi mixitatea este acceptata sunt stabiliti coeficienti de utilizare a terenului care sa descurajeze aparitia unor fenomene de specula imobiliara

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul local urmareste:

- 1. Pastrarea si incurajarea si intarirea mixitatii functionale precum si diferentierea justa a zonei mixte - functie de locatia si rolul sau in teritoriul sectorului**
- 2. Conturarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a Bucurestiului in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta**
- 3. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita**

Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) diferentiati, care, utilizati in paralel cu alte instrumente (taxe si impozite diferite) vor permite Consiliului Local al Sectorului 2 sa puna in practica o politica urbana. Totodata, pentru asigurarea unei eficiente sporite a banilor publici este propusa utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptand si incurajand un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat in zonele care beneficiaza de transport in comun de mare capacitate.

De asemenea, este acceptat un CUT majorat in zonele propuse pentru reconversie functionala (zonele industriale slab ocupate care contin o rezerva importanta de teren pentru dezvoltari ulterioare), pentru a incuraja si grabi acest proces.

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientala ridicata, cuprinse in perimetrul definit prin PUZ "Zone construite protejate - Bucuresti" - sunt preluate reglementarile stabilite prin PUZ-ul amintit.

In interiorul zonei mixte alaturi de constructii existente cu certa valoare arhitectural-urbanistica sau de intrebuintare exista numeroase imobile in stare rea, lipsite de valoare, care subutilizeaza un teren extrem de pretios pentru oras. Regulamentul urmareste valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor constructii noi alaturi de fondul construit existent care sa permita armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal si a unor materiale de constructie pe deplin contemporane.

Pentru a face posibile diferentierile urmarite prin regulament zona a fost sunimpartita in urmatoarele **subzone si unitati teritoriale de referinta**:

M1 - **SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE**

M1.a - **subzona mixta protejata structurata** in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa dar si sa contribuie la punerea in valoare a fondului construit existent

U.T.R.**M1.a.1** - **subzona centrala protejata, structurata**, cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate si in care densitatile mari sunt incurajate

U.T.R. **M1.a.2** - **subzona centrala protejata, structurata, cuprinzand tesut urban difuz**, situat la distanta de transport in comun de mare capacitate si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile la orele de varf si de asigurarea locurilor de parcare

M1.b **subzona mixta protejata, destructurata**, in care rezolvarea cerintelor de functionalitate urbana (retea stradala majora) necesita interventii asupra unora din cladirile inscrise in lista cladirilor protejate.*

** In acelasi timp regulamentul urmareste in aceste zona incurajarea interventiei prin stabilirea unor indicatori urbani stimulativi*

U.T.R. **M1.b.1** - subzona mixta protejata, destructurata cu utilizare a terenurilor necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului

U.T.R. **M1.b.2** - subzona mixta protejata, destructurata in care autorizarea constructiilor este posibila in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

M2 - **SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOZ ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte ***

** in care regulamentul urmareste intarirea mixitatii functionale ca o prelungire a zonei centrale a orasului spre alte zone de interes urban- **in teritoriile structurate** si incurajarea schimbarii utilizarii actuale a terenului necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului – **in teritoriile destructurate***

U.T.R.**M2a** - subzona mixta situata in teritorii structurate, cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila in baza regulamentului

U.T.R.**M2b** - subzona mixta situata in teritorii cu utilizare a terenurilor necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

M3

- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

U.T.R. **M3a** - subzona mixta in teritorii structurate cuprinzand tesut urban difuz in care mixitatea functionala exista si este permisa ca o influenta a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila in baza regulamentului

U.T.R. **M3b** - subzona mixta situata in teritorii destructurate sau in curs deconstituire in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente
- orice interventie in zonele protejate **M1** vor respecta prevederile legii; se recomanda mentinerea activitatilor initiale sau introducerea activitatilor compatibile cu caracterul zonei protejate
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ART. 4 - Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a) sa aiba o suprafata minima de 150 m.;
- b) sa aiba un front la strada de:
 - minimum 6,0 m. in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - minimum 9,0 m. in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o

fatada laterala)

- minimum 12,0 m. in cazul constructiilor izolate (patru fatade)
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp., cu un front la strada de min. 30 m.
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

- Nu se acorda autorizatie de construire locuinte pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, insrinare, mostenire)

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sect.2 poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

M2a+ M3a + M2b + M3b - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **300 mp**.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si prprietatea privata

- Racordarea aliniamentelor in zona **MP2 si MA** la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a de **6,00 m.** pe cele de categoria a III-a

- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative situate in zona **MP2 si MA** se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m.** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor

- In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare

- Reragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente

pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m.** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

- **M2a+ M3a + M2b + M3b** - 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;

- **M2a+ M3a + M2b + M3b** - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00 metri**.

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cum max. **0,90 m.** alinierea spre strada

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largimea strazii si fara a depasi **1,20 m.**

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de **min. 2,0 m.**

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de **maxim 20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. **40,0 m.** lungime

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

= parcela alaturata este libera de constructii

= peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m.** pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 4,00 m.**

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de **5,00 m.**

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia

- balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m.** de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatade spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m.**

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca **1/3** din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de **10,0 m.** sa aiba parapetul ferestrelor la **min.1,90 m.** de la pardoseala incaperilor

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele

- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai putin de **3,00 m.** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m.** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului **Brigazii de pompieri a Municipiului Bucuresti**

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30,00 m**.
- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferiteor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi
- inaltimea constructiilor va respecta "planul inaltimeilor" care face parte integranta din prezentul regulament
- depasirea acestei inaltimei este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

- parcele avand o suprafata de min.350 mp. pentru cladiri cu max. P+4 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min.700 mp. pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min.1000 mp. pentru cladiri cu pana la P+9 niveluri
 - pentru parcele avand o suprafata de min. 2000 mp. pentru cladiri mai inalte de P+10 niveluri
 - atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute
 - se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4 m. si tangenta la 45 grade la acesta
- se admite realizarea unor cladiri cu inaltimi mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor **PUD-uri aprobate in M2a, M2b, M3a, M3b si PUZ-uri aprobate in M1a1, M1a2 si M1b**
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50.00 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulat si pe o lungime de **25.0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie
- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea “amprentei” calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public
- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la **1,50 m.** departare de acesta.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
 - se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului General al Municipiului Bucuresti
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Interventii asupra cladirilor existente

- vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:
 - imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerii, imprejmuiiri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus
- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.
- Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior
- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural
- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decorati) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale
- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public – **M2a, M2b, M3a, M3b**
- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala
- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Bucuresti.

- Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

- Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

- Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona M2 cu un gard viu de minim 1,20 metri
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat retragerea este mai mare de 11 m. si o banda de cel putin 5 m. paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ART.14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm. din piatra sau beton mozaicat;

- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratatarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional - in zona **M1**
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la **2,0 mp.**, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita
- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

M1 - conform caracterului zonei protejate si reglementarilor continute in PUZ – Zone construite protejate

M2a + M2b - POT maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **75%** cu cladiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)**

M3a + M3b - POT maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **75%** cu cladiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.

M1(M1a1+M1a2+M1b)+M2 (M2a+M2b+M3a+M3b) - In mod exceptional in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o constructie valoroasa disparuta **POT** poate ajunge pana la **100%**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim 20,0 m. de la limita strazii

M1 - conform caracterului zonei protejate;

M2a + M2b - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3a+M3b - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

• In subzonele **M1a1 + M1b + M2a + M2b** - coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:

- cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp.

- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)

- cu 0,5 prin PUD pentru terenuri care-si modifica situatia juridica (asociere sau comasare parcele rezultand o parcela cu o suprafata de min. 700 m.) sau functionala (reconversie functionala - pentru functiuni existente incompatibile incompatibile cu zona)

- cu 0,5 pentru terenuri situate in subzonele M1a1 si M2a, M3a beneficind in apropiere de transport in comun de mare capacitate

Posibilitati de depasire a CUT

- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sun propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Bucuresti

- in baza PUD aprobat conform Legii 50/1991 pentru CUT maxim = 4,5 in **M1a2 + M3a**; pentru CUT maxim =6 in **M1a1 + M1b + M2a + M2b**

- in baza **PUZ aprobat** conform Legii 50/1991 pentru CUT superioare celor precizate in articolul anterior

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului
- Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea **CUT de 2,4** vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.

L	ZONA DE LOCUIT
----------	-----------------------

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Perimetrul Sectorului 2 al municipiului Bucuresti cuprinde in teritoriul sau si zone cu caracter eminammente rezidential.

Datorate dezvoltarii in timp a orasului, aceste zone de locuit pot fi diferiteiate pe urmatoarele categorii:

I. Diferentieri din punct de vedere al **gradului de protectie** al acestora:

- a) zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului delimitat prin PUZ "Zone construite protejate" grupand constructii cu o valoare arhitecturala ridicata
- b) zone rezidentiale situate in afara perimetrului zonelor construite protejate si in care interventia este menita sa contribuie la ridicarea valorii arhitectural ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularitati a acesteia

II. Diferentieri din punct de vedere al **tipologiei fondului construit** existent:

- a) zone rezidentiale cvprinzand locuinte individuale cu inaltime mica, cu parcela individuala
 - a1 - parcelari traditionale, spontane rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mai mari dimensiuni
 - a2 - parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare
- b) zone rezidentiale cu locuinte colective in blocuri:
 - b1 - locuinte cu locuinte de inaltime medie - blocuri cu pana la P+4 niveluri
 - b2 - locuinte colective inalte - blocuri cu inaltime de P+8- P+14 niveluri

III. Diferențieri din punct de vedere al **parcelarului - existent și propus** prin viitoare operațiuni urbanistice.

- zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelari 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

Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul perimetrului Sectorului 2 al municipiului București urmărește:

- 1 – Incurajarea, 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.
- 2 - 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
- 3 - *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.*
- 4 - Stabilirea unor *indicatori urbanistici și reglementari* care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală lipsite de spații verzi publice amenajate (în mod special în zona de nord-est a perimetrului central)
- 5 - Menținerea și întărirea specificului Bucureștiului de “oras gradină”, caracter dat atât de spațiile verzi publice existente dar și de existența unor zone rezidențiale cu clădiri cu *front intrerupt* și cu *gradini vizibile din strada*

Pentru a face posibilă realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subimpartită în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

L1	<u>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI</u>
-----------	--

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 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 atat de diferite ca dimensiuni si configuratie evitand crearea de zone de abandon

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție; pe parcelari traditionale, spontane **

** În aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste mentinerea parcelarului traditional ca o sursa importanta a particularitatii locale permitand construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie locale

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite*

*in care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul Regulament (adaptare dupa Regulamentul local de urbanism din 1935)

L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;

L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

L2	<u>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE</u>
-----------	---

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate:

UTR **L2a1** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, dar in interiorul Perimetrului Central al mun. Bucuresti

UTR **L2a2** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate si in afara Perimetrului Central al Mun. Bucuresti

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;

L3	<u>SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:</u>
-----------	--

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

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

L4	<u>SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</u>
-----------	---

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

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XIX și XX;

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT<20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;

L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1b + L1c + L1d - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intinerire - în baza PUD aprobat
- 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 PUD (după caz).

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
 - se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu bai și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp.

L1c - realizarea locuințelor noi este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii și operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor **Dreptului de parcelare** - conform prezentului regulament – vezi **ANEXA 1**

L1e – orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinaintea de extindere, stabilită prin expertiză tehnică. De asemenea operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor **Dreptului de parcelare** - conform prezentului regulament – vezi **ANEXA 1**

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- 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**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

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

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

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in subzonele L1b + L1a		Dimensiune minima in celelalte subzone	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	150	6	150	6
Cuplat	200	12	150	9	250	9
Izolot	200	12	150	12	350**	12***

***) - pentru L 1d – suprafața minimă = 500 mp.

****) - pentru L1d – front minim = 14 m

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

- pe parcelele neconstruibile, sub 150mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui **Plan Urbanistic de Detaliu insotit de ilustrare de arhitectura** care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lățimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a

L1a + L1b - 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 **sa nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică

- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - 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;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - 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;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L1a +L1b

- ieșirile în consola 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 pastrării unei distanțe verticale de min. 4,50 m. față de nivelul

terenului amenajat si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazi si fara a depasi 1,20 m.
- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de min. 25% din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

L1c – retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5.0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

L1d – clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim **4,0** metri.

L1e – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a + L1c + L1d + L1e:

- cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de max. **15,0 m.** dupa care se vor retrage cel puțin fata de una din limitele de proprietate
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- clădirile construite in regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplnite urmatoareleconditii:
 - parcela alaturata este libera de constructii
 - peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

L1a + L1c + L1d + L1e - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

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

L1b + L1a - in cazul loturilor putin adanci se accepta cuplarea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje. De asemenea este admisa asezarea constructiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrarii in vigoare a prezentului regulament au mai putin de 12,0 m. adancime

L1b - se va respecta caracterul țesutului urban existent, conform P.U.Z. - „Zone construite protejate” ;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L1b - 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 C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare.

Se vor respecta totodată prevederile conform P.U.Z. - „ Zone construite protejate ”

L1a - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m.)

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. 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. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului București

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

- 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 m.

- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L1a + L1c + L1d – se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

L1a + L1b - se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - 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;

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1b + L1c + L1d

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

L1e – se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca streseni, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata consruita

L1a + L1c - POT maxim = 45%

L1b - POT maxim conform regulamentului aferent „PUZ – Zone construite protejate”

L1d - POT maxim = 20%

L1e - POT maxim = 60%

- In mod exceptional in cazul constructiilor cu functiune diferita de locuire care sunt delimitate pe toate loturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase, sau refac o constructie valoroasa disparuta POT nu este limitat putand ajunge pana la 100%
- L1b pentru parcelele cu constructii existente valoroase, care trebuiesc mentinute si nu dispun de bai si grupuri sanitare este admisa realizarea acestora in extinderea cladirii existente cu o suprafata construita la sol de max. 12,0 m. chiar daca prin aceasta se depaseste POT admis

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran, precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

**L1a + L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren**

L1b - CUT maxim conform regulamentului aferent „PUZ – Zone construite protejate”

L1d - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,7 mp. ADC/mp. teren

L1e - CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Posibilitati de depasire a CUT

- Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare ar fara a depasi 3,5 in zonele **L1b+L1a** si in urmatoarele situatii:

- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)

- cu 0,5 pentru parcelele din subzona L1a care-si modifica situatia juridica (asociere sau comasare parcele rezultand o parcela cu o suprafata de min.700 mp.) sau functionala (reconversie functionala pentru functiuni existente incompatibile cu zona)

- cu 0,5 pentru terenuri amplasate la arterele cu mai mult de 4 fire de circulatie, spre pietele importante sau situate la o distanta mai mica de 500 m. de un spatiu public plantat cu o suprafata de min. 1,0 ha.

- proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Bucuresti

- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului

- cererile de eliberare a Certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT cu 2,0 vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura

- proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Bucuresti

- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului

- cererile de eliberare a Certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT cu 2,0 vor fi insotite in mod obligatoriu de **ilustrare de arhitectura**

ART.14 - IMPREJMUIRI

L1a + L1b + L1c + L1d :

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de minim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 m. si o parte ransparenta dublata sau cu gard viu
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50 metri

ANEXA 1 DREPTUL DE PARCELARE

Cap. 1.

Art. 1.

a. Se intelege prin **parcelare** impartirea unei intinderi de teren, constituind o singura proprietate, in 4 sau mai multe parti, rezultand astfel pacele noi, cu destinatia de a fi sau nu instrainate prin vanzari, cedari si utilizari pentru constructiile permise de legile si regulamentele in vigoare.

b. Se intelege prin **parcela**, in prezentul regulament, orice intindere de teren, constituind o singura proprietate, publica sau particulara, indiviza si care poate fi utilizata in conformitate cu legile si regulamentele in vigoare.

c. Se diferentiaza in baza prezentului regulament:

1. parcele **existente**, adica acelea care se gasesc in forma si dimensiunile lor actuale la data intrarii in vigoare a regulamentului de fata – **L1a, L1b, L1e**
2. parcele **nou create**, rezultate din parcelarile aprobate dupa data intrarii in vigoare a acestui regulament – **L1c, L1d**

d. Faptul de a proiecta sau construi **mai mult de patru cladiri** pe o parcela, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizarii constructiilor, ca o **parcelare**, in senul celor prevazute anterior.

e. Proprietarii suprafetelor de teren pe a caror intindere se pot construi patru sau mai multe locuinte sau cladiri de orice natura, au dreptul sa le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, inafara de prevederile inscise in legile si regulamentele publice, dispozitiilor prezentului regulament si a Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Bucuresti

Art. 2 . Se poate autoriza parcelarea unui teren, daca:

1. terenul se afla in intregime sau in parte intr-o zona construabila
2. pentru fiecare portiune de teren se aplica prevederile zonei si ale unitatilor teritoriale respective
3. asezarea si natura terenului permite construirea in mod igienic, eficient si dupa normele de rezistenta in vigoare

4. au trecut cel puțin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate în acest mod.

Cap. 2

Art.3. Pentru a putea obține **autorizația de parcelare** proprietarul terenului trebuie să-și procure în prealabil **certificatul de urbanism** care se obține de la Primăria Sectorului, în condițiile prezentului regulament.

Art. 4.

- a. Sunt interzise parcelările pentru mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există lucrări de canalizare pentru apă potabilă și pentru evacuarea apelor uzate și unde Primăria nu face încă, sau nu poate face lucrări la care să se racordeze acelea ale parcelarilor
- b. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale orașului, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului a Mun. București.
- c. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează să se execute de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele orașului, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 2500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecția Mediului a Mun. București.
- d. Dacă ulterior executării parcelarilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare -fie ca către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 2500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi plătit costul sau vor fi executat racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

Cap. 3. Dimensiuni minime pentru parcele noi . Suprafața, front la strada, adâncime

Art. 5. Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, frontul la strada și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafațe, ele trebuind să fie respectate fiecare în parte.

- a. front la strada - **min. 8m – pentru clădiri înșiruite**
 - **min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate**
- b. suprafața minimă a parcelei**

Art. 6.

- a. La o parcelare cu cel mult 5 parcele, se admite pentru o singură parcelă, o toleranță de 25 % pentru suprafața, față de minimum admis de prezentul Regulament

b. La o parcelare cu un numar mai mare de loturi, o cincime din numarul total al loturilor pot beneficia de toleranta de 25 % pentru suprafata si numai daca configuratia terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului.

c. Pentru parcelele care au fatada spre unghiurile intrande ale aleilor deschise prin parcelare, se admite o fatada cu dimensiune sub aceea prevazuta in Regulament, pana la 5 m lungime, insa numai pentru maxim o cincime din numarul total al parcelelor create.

d. Se admite asezarea parcelelor pe doua randuri, unele la alinierea strazii si altele spre fundul parcelei, daca fiecare parcela de fund are cate o trecere libera, separata, spre drumul public, in deplina proprietate, cu latimea minima de 3,5 m si cu o adancime de max. 25m, din alinierea strazii.

e. Pe terenurile care se parceleaza fara a se crea strazi noi si care au o adancime mai mica decat minimum prevazut de Regulament, se admite o toleranta de 25 % la adancime pentru toate parcelele. Pentru suprafata se admite de asemenea in cast caz, o toleranta de 25 % din minimum permis, insa numai pentru o cincime din numarul total al parcelelor create.

Cap. 4.

Art. 7.

1. Orice parcelare in care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie sa aiba cel putin o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.

2. Prin **acces direct** la un drum public se intelege- in sensul prezentului regulament- ca deschiderea parcelei la alinierea strazii sa fie de min. 3 m.

3. Strazile sau aleile vor indeplini conditiile aratate in aliniatele urmatoare.

4. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de min. 25 m, vor avea o latime de min. 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevazute cu supralargiri pentru depasiri si suprafete pentru manevrele de intoarcere a automobilelor.

5. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create din interiorul parcelarii, cu o lungime de 30m pana la max. 100m, trebuie sa aiba min. 2 benzi de circulatie (min. 7,0 m) cu trotuar pe cel putin o latura.

6. O proprietate cu adancime mare se poate diviza in doua parcele, una la alinierea strazii si alta catre fund, cu conditia ca parcela de fund sa aiba un acces carosabil de min. 3m creat pe teren propriu.

7. Fundaturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea strazii pana in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incat sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor.

8. Strazile din parcelare, deschise la ambele capete, cu dimensiuni minime aratate in acest articol nu pot depasi lungime de 200m; daca insa depasesc aceasta lungime, ele trebuie sa fie

traversate de alte strazi, sau sa prezinte largiri cu diametru de min. 20m pentru intoarcerea autovehiculelor, la distante de cel mult 200m .

9. Pe cat e posibil se va evita ca o artera de mare circulatie sa fie intreupta prea des de astfel de strazi provenite dintr-o parcelare.

Art. 8.

1. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, pieti si treceri spre parcele in conditiile impuse prin prezentul Regulament.

Proiectul cu toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar.

2. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de 10 000 mp – atat in regiunea urbana cat si in regiunea suburbana – inafara indeplinirii celorlalte conditii de parcelare, trebuie sa se prevada pe langa terenul necesar deschiderii strazilor, o suprafata de teren pentru scopuri publice (scoala, biserica, terenuri de sport, etc)

Acesta suprafata va fi de 10% din intinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata intre 10 000 si 20 000mp si de 15 % pentru terenurile in suprafata mai mare de 20 000mp.

Cap. 5. Unitatea de caracter arhitectural a cladirilor dintr-o parcelare

Art. 9.

1. Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati in indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate intr-o coerenta de caracter arhitectural, astfel incat toate cladirile sa apara ca un intreg armonios.

2. Sunt exceptate parcelarile anterioare, cu autorizatii anterioare intrarii in vigoare a prezentului Regulament si in care nu s-au prevazut asemenea dispozitii.

3. Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar indestulador de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si ambientarea lui cu plantatii si opere de arta.

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la acesta zona este pastrarea caracterului parcelarii initiale, mentinerea si cresterea gradului de confort al zonei.

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale și colective mici realizate independent sau prin operațiuni urbanistice cu locuințe standard:

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

UTR **L2a1** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, dar in interiorul Perimetrului Central al Mun. Bucuresti

UTR **L2a2** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare, cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate si in afara Perimetrului Central al Mun. Bucuresti

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;

PARCELĂRI PROTEJATE CONFORM P.U.Z. – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	SUPRAFAȚA PARCELEI, REGIM DE CONSTRUIRE	H. MINIM / MAXIM	POT MAXIM %
Cu locuințe independente			
Maior Coravu, Baicului, Înviorii		7/10	40
Parcul Ioanid			60
Filipescu, Societatea Generală Pentru Locuințe Ieftine, (53Mornand),		10/13 (14)	40
Cu locuințe standard			
Vatra Luminoasă		7/10	65

Problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reper 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 însoririi, 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.

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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2a + L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a + L2b¹ - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

L2a + L2b - se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12.0 mp**.

- 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;

L2b - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a + L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;

¹ **L2b** - Se vor respecta cu precadere reglementările continute in „Regulamentul aferent P.U.Z. – Zone construite protejate”

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

L2b - se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L2a + L2b - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **300** și **500** mp.

- 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 **50.0** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

L2b² - se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate; în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a + L2b - cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta în zona și pe parcelele alaturate

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

- iesirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada

² **L2b** - Se vor respecta cu precădere reglementările continute în „Regulamentul aferent P.U.Z. – Zone construite protejate”

respectiva, in conditiile pastrarii unei distante verticale de min. 4,50 m. fata de nivelul terenului amenajat si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazi si fara a depasi 1,20 m.
- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de min. 25% din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala
- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2a – clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

L2b - se vor respecta cu precădere reglementările continute in „Regulamentul aferent P.U.Z.
– Zone construite protejate”

- L2a** - 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 12.0 mp. construiți 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 5.0 metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși **15** metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0** metri;
 - se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul 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;
 - în cazul unui lot remanent impar, 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 **3.0** metri, dacă frontul parcelei este de minim **12.0** m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

L2a + L2b - nu este cazul;

- 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 m.**).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a (L2a1 + L2a2)

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** 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 sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municipiului Bucuresti
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m.
- numarul si cofiguratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent P.U.Z. – Zone construite protejate”

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a + L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2a** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi
 - inaltimea constructiilor va respecta “planul inaltimeilor” care face parte integranta din prezentul regulament

- se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim **60%** din aria construită la sol a clădirii;

L2a – L2a1 - se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor *PUZ-uri aprobate*

L2a – L2a2 - se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor *PUD-uri aprobate*

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent P.U.Z. – Zone construite protejate”

L2a - L2a1 - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50.00 m. daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25.00 metri daca strada are 2 fire de circulatie

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta, este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea “amprenteii” calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public

- motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m departare de acesta

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a + L2b - 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;

- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

-

Interventii asupra cladirilor existente

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent P.U.Z. – Zone construite protejate” si orice interventie se va aviza conform legii.

- Pentru U.T.R. –urile din Perimetrul Central al Mun. Bucuresti, **L2a1**, aflate sau nu in zona protejata conform “P.U.Z. – Zone construite protejate” vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus
- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiiri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus

- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.

- pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pasarii aspectului exterior

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a + L2b

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a + L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2a + L2b - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,00** m înălțime din care un soclu opac de **0,60** m. și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,50** metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2a - POT maxim = 45%.

L2b - se va respecta POT inițial al lotizării cf. Regulamentului aferent “P.U.Z. – Zone construite protejate”

- - pentru parcelele cu construcții existente valoroase, care trebuie menținute și nu dispun de bai și grupuri sanitare este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafață construită la sol de max. 12,0 m. chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2a1 - CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp., sau cu un raport al loturilor mai mic de 1/5 coeficientul de utilizare se stabilește la **max. 1,5**

L2a2 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3

L2b - în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.

L 3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4 niveluri) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

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

UTR **L3a1** – locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, dar in interiorul perimetrului Central al Mun. Bucuresti

UTR **L3a2** – locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate si in afara perimetrului Central al Mun. Bucuresti

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

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.Z.-uri parțiale în condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. – Mun. Bucuresti.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) 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;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - locuințe în proprietate privată;
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.
- este admisă terminarea locuințelor colective ale caror structuri au fost începute înainte de 1989, dacă prin aceasta nu sunt mascate cladiri de cult existente
- sunt admise locuinte noi numai in baza PUZ aprobat conform Legii 50/1991

- sunt admise construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajării aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L3a** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;

L3a - conform DPG nr. 1431 / 2000:

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

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

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

L3b - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3a - în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- 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.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;

L3a - se interzice conversia locuințelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2

- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru : depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

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

L3b - realizarea clădirilor de locuințe colective medii în zona protejată va face obiectul unor studii speciale și vor fi aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L3a - conform P.U.Z.;

- 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.
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **300 mp.**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

L3b - Conform Regulamentului aferent „PUZ – Zone construite protejate”

- în zona protejată, locuințele colective medii vor menține caracteristicile parțelului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3a - clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zona și pe parcelele alăturate

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

L3b - în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

L3b - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate

reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3.0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

L3a + L3b - 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 **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

L3a + L3b - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3a + L3b - 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3a + L3b - conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a - înălțimea maximă admisibilă este egală cu **distanța dintre aliniamente;**

- înălțimea construcțiilor va respecta **“planul înalțimilor”** care face parte integrantă din prezentul regulament

- 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 și numai în următoarele condiții:

- în subzona **La3** - pentru parcele având o suprafață de min. **700 mp.** pentru clădiri cu până la **P+4 niveluri**
- prin P.U.Z. aprobat cu următoarele condiționări:
 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
 - 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 **4.00** metri;
 - 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.

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (**H = 10 m.**)

L3b - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 metri** ;

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- 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**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3a - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

L3b - volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3a + L3b - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3a + L3b - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3a + L3b - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1.50m**, din care soclu opac de **0.40m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3a1 - POT maxim P+3-4 = 40%

L3a2 - POT maxim P+3-4 = 30%

- POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3a1 - CUT maxim = 2

- Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp., sau cu un raport al laturilor mai mic de 1/5, coeficientul de utilizare se stabilește la max. 1,5

L3a2 + L3b - CUT maxim P+3-4 = 1,0

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

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

L4b - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată.

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.Z.-uri parțiale** având **următoarele obiective**:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) 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 locatari sau diverse societăți economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L4a - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- 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;

L4b - numai pe baza unui P.U.Z. aprobat conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L4a - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională 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 etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- 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;

L4a - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

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

L4a - 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L4a - se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;

- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- 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;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

L4a – la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;

- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

L4b - în general se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată. Pentru situații speciale, se va realiza P.U.Z. cu obținerea tuturor avizelor prevăzute de lege.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L4a - conform P.U.Z.;

- 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;
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

L4b - nu este cazul decât urmare a unui P.U.Z. aprobat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L4 a - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

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

L4 b - nu este cazul decât ca urmare a unui P.U.Z. aprobat conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L4a - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la 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.

- 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 **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L4a - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

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

L4 b - conform P.U.Z. aprobat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L4a + L4b - 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.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L4a + L4b - conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.
- 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) și Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism
- 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, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând
- 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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L4a - înălțimea construcțiilor va respecta “planul înălțimilor” care face parte integrantă din prezentul regulament

- depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in **urmatoarele conditii:**

- pentru parcele avand o suprafata de min. **1000 mp.** pentru cladiri cu pana la **P+9 niveluri**
- pentru parcele avand o suprafata de min. **2000 mp.** pentru cladiri mai inalte de **P+10 niveluri**
- atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul nei cladiri existente mentinute

- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul uni cerc cu raza de 4 m. si tangenta la 45 grade la acesta

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.);

L4a - se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor PUD-uri aprobate

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50.00 m. daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25.00 metri daca strada are 2 fire de circulatie

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil.

Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public

- motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m. departare de acesta

L4b - conform unui P.U.Z. aprobat conform legii;

- 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L4a - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim **70%** din suprafață;

L4b - conform unui P.U.Z. aprobat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L4a + L4b - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- - 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L4a - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului;
- - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L4a - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.** și minim **1.80 m.**, din care soclu opac de **0,60 m.**, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2,50 metri** și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- - 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 0.6 metri, dublat de gard viu.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L4a + L4b - **POT maxim = 20%**

POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L4a + L4b - **CUT maxim = 1,4**

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

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**.

Spatiile verzi din cuprinsul perimetrului sectorului 2 al municipiului Bucuresti prezinta o serie de **particularitati si diferentieri**, functie de:

(1) situarea in oras

- spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate in **zona centrala** (Gradina Icoanei, Parcul Ioanid)
- spatii verzi situate in **zona semicentrala** (Parcul Bucur Obor, Parcul National, Parcul Circului, Parcul Morarilor)
- spatii verzi situate in **vecinatatea salbei de lacuri ale Colentinei** (Parcul Floreasca, Parcul Tei, Parcul Plumbuita, Fundeni)
- spatii verzi situate la **periferie**

(2) gradul de protectie

- spatii verzi **protejate** (Gradina Icoanei, Parcul Ioanid, Parcul Floreasca,)
- spatii verzi situate **in afara perimetrului de protectie** (Parcul Bucur Obor, Parcul National, Parcul Circului, Parcul Morarilor, etc)

(3) dimensiuni

- spatii verzi de tip **gradina sau parc cu suprafete peste 1,0 ha** si care au fost delimitate ca unitati teritoriale distincte (ex.: Gradina Icoanei, Parcul Ioanid, Parcul Circului, Parcul National, Parcul Bucur Obor, Parcul Morarilor)
- spatii verzi de tip **scuar cu suprafete sub 1,0 ha** si care au fost incluse in subzonele mai mari in care se incadreaza, dar fara a-si pierde caracterul de spatiu verde (in zonele Vatra Luminoasa, Maior Coravu, Bd.Carol I, Iancului, Ferdinand, Str. Sf. Stefan, Str. Mecet, Str. Mircea Voda)
- spatii verzi de tip **fasie plantata de insotire cu suprafata variabila** de la caz la caz – asigurand, prin plantare mai consistenta si amenajari ambientale locale, legaturile necesare intre diferite elemente naturale, pentru ecologizarea si ameliorarea cadrului de viata.

(4) profilul functional

- spatii verzi de **agrement, promenada, insotire tresee pietonale**
- **parcuri de distractii specializate, poli de agrement** (propus)
- **complexe si baze sportive** (Complexul Lia Manoliu, Complexul sportiv Dinamo, Baza Sportivă Granitul, Baza sportiva Faur)
- perdele de **protectie** (infrastructura edilitara, cai majore de comunicatie, intre functiuni partial incompatibile)

4) accesibilitatea

- spatii verzi **publice cu acces nelimitat**

- spații verzi **publice cu acces limitat** de apartenența 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 2, au fost evidențiate următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fasii plantate publice, plantații de aliniament artere principale/secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale

V1b - Amenajări sportive publice (Stadionul Național, Baza sportivă Floreasca)

V1c - Spații plantate protejate (Grădina Icoanei, Parcul Ioanid, Parcul Floreasca)

V3 - Spații verzi pentru agrement:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement (la lacurile Floreasca, Dobroiești, Pantelimon, Tei)

V3b - Complexe și baze sportive (Parcul Sportiv Dinamo, Baza Sportivă Granitul, Baza sportivă Faur, etc.)

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei).

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică și CF

SECȚIUNEA I:
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
 - spații plantate
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț
 - adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
 - parcaje

V1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

V1c - se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate

- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul spatiului plantat protejat sau modificarea proiectului initial

V3a + V3b - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V1c - orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

V1 - V3 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare

V1 - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor

V1c - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor

V1 - V3 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.8 - CIRCULATII , ACCESE

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional
carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor
fi tratate ca alei principale

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR

V1 - V3 - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice
conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V1 - V3 - cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi
P+2 niveluri

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V1 - V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor
categorii de spatii plantate

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V1 - V3- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
V1 + V3 - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice
in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor
plantate

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V1 - V3 - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru
fiecare categorie de spatii plantate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la
patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20
metri inaltime
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a
cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale
adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice,
cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1
si V3

ART.14 - IMPREJMUIRI

V1 - V3 - conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan

imprejmuiri transparente de 2,00 m. inaltime din care un soclu opac de 0,60 m. dublate de gard viu

V1a - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m. terenul va fi coborat cu minim 0,10 m. sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 - POT cu constructii, circulatii, platforme = max. 15% cu exceptia spatiilor plantate protejate (V1c) care se mentin conform proiectului initial

V3 - POT cu constructii, circulatii, platforme = max. 30%

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 - CUT maxim 0.2 mp. ADC/mp. teren, cu exceptia spatiilor plantate protejate (V1c) care se mentin conform proiectului initial

V3 - CUT maxim 0.35 mp.ADC/mp. teren sau conform normelor specifice in vigoare si PUZ avizat conform legii

A. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Preluand elemente precizate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG – Mun. Bucuresti, zona de activitati productive se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) 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.”

Zona cuprinsa in perimetrul sectorului 2 se compune din următoarele **subzone / unități teritoriale de referință**:

A2 - subzona activităților productive și de servicii:

A2a - subzona unităților predominant industriale;

A2b - subzona unităților industriale și de servicii;

A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I: **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

A2: cf. PUG - „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 suprafețe 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”

A2a -cf. PUG - Activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii.

A2b -cf. PUG - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de **3000 mp ADC (1500 mp S vânzare)**.

A3 – cf. PUG- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A4 – cf. PUG- se admit sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente.

A2+A3+A4 - cf. PUG

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- cf. PUG:

A2 – în zonele industriale protejate orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.

A2 – 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.

A2 + A3 + A4 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

A2 - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de **3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare)** per unitate și/sau amplasament;

- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A2 + A3 + A4 – în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

A2 + A3 + A4 – se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice 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 CMA.

A1 + A2 + A3 + A4 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

A2 + A3 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 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.

A4 – se menține situația existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A2 + A3 + A4 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.

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

A2 + A3 + A4 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT și avizul CULPAT.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A2 + A3 + A4 - conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- 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);
- 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;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- 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;
- 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. 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.

A2 + A3 + A4 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT și avizul CULPAT.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A2 + A3 + A4 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- 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;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A2 + A3 + A4 – în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- 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, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A2 + A3 + A4 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- 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;
- 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 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A2 + A3 + A4 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri;

A3 + A4 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **9,0** metri;

A2 + A3 + A4 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

A2 + A3 + A4 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A2 + A3 + A4 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A2 + A3 + A4 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A2 + A3 + A4 - 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.

- 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 min.15m
- se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de 15% din suprafața zonei respective
- suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A2 + A3 + A4 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu 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** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- 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;

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A2a - subzona unităților predominant industriale	20,0	80
A2b - subzona unităților industriale și de servicii;	20,0	80
A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	9,0	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim %
A2a - subzona unităților predominant industriale	20,0	15
A2b - subzona unităților industriale și de servicii;	20,0	15

A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	9,0	9
---	------------	----------

G ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Conform P.U.G.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2a - subzona cimitirelor

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- G2** - cimitire si cladiri anexe:
- cimitire
 - capela mortuara
 - maisoleu-osuar
 - circulatii carosabile
 - parcaje
 - circulatii pietonale
 - plantatii
 - pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- G2** - se va asigura conform normelor o zona de protectie de 50.0 metri
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (minim 7.5)
 - 8.0 mp. teren pentru un loc de veci, circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrata

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- nu este cazul -

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- nu este cazul -

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei asigurandu-se intre morminte si gard o distanta de min. 3,0 m.

ART.8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15% din suprafata totala a cimitirului

ART.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

ART.10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul -

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G2 - se va tine seama de caracterul functiunii

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G2 - se vor asigura puncte de apa din retea publica
- se va asigura un punct sanitar
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor si altor deseuri
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G2 - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5% din suprafata totala a cimitirului

ART.14 - IMPREJMUIRI

G2 - imprejmuiiri spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de max. 2,00 metri
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului

SECTIUNEA III
POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI
UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7.5-10 mp. din care 15% circulatii carosabile si pietonale, 5% plantatii si 1% constructii

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G2 - CUT = 0,15 mp. ADC.mp. teren

T	ZONA TRANSPORTURILOR
----------	-----------------------------

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Sectorul 2 al mun. Bucuresti contine la capitolul "Transporturi" – rutiere si feroviare, cateva din elementele reprezentative pentru oras: penetratia feroviara Bucuresti – Constanta si Gara Obor, penetratiile rutiere majore care fac relatia cu teritoriul extravilan - Barbu Vacarescu, Colentina, Pantelimon, imaginea oferita de acestea "constituind o carte de vizită pentru Municipiu" si trebuind tratate ca atare

Asa cum este precizat in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. –Mun. Bucuresti „intrucât aspectul general al orasului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar (...) se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.”

Totodată, se precizeaza ca: „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 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate”.

SECTIUNEA I;
UTILIZARE FUNCTIONALA

Conform P.U.G.

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- gari, instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare
- lucrari de terasamente si spatii aferente necesare functional si pentru siguranta transportului feroviar
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform studiilor de specialitate

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere

SECTIUNEA II **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI** **CONFORMARE A CLADIRILOR**

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru constructiile de birouri parcela minima construabila este de 400 mp. cu front la strada de minim 15 metri
- pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice
- conform studiilor de specialitate

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- autorizarea cladirilor noi este posibila numai in baza PUZ aproba
- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie sau se vor retrage la o distanta de minim 6,0 m. in cazul in care fronturile dominant noi sunt retrase de la strada
- in cazul incintelor tehnice se recomanda retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10.0 metri pe strazile de categoria I si II si de minim 8.0 metri pe strazile de categoria III

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform PUZ aprobat cu urmatoarele recomandari:
 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
- pentru cladiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minima dintre cladiri va fi egala cu umatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta de mai sus

- dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente
- conform studiilor de specialitate si PUZ aprobat

ART.8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica

ART.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR

- stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in Municipiu stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor

ART.10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice
- conform studiilor de specialitate si PUZ aprobat

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
- fatadele poteriore si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul daca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor din aceste subzone, atat in intravilan cat si in extravilan (pana la linia de centura), se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "portile" reprezentative de intrare
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; se interzic depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, mentinerea constructiilor abandonate nerecuperabile, terenuri

degradate si lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.

- suprafetele libere din spatul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- conform studiilor de specialitate si PUZ aprobat

ART.14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 metri distanta cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesara de 2.20 m. inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti
- portile de intrare in incinte vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice de penetrare in Municipiu sau a celor care au transport in comun
- terenul aferent cailor ferate va fi ingradit pe ambele laturi ale culoarelor in limitele intravilanului pe baza unor modele standard
- oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15 metri se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4.0 m. inaltime

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform PUZ aprobat, se recomanda **POT max. = 70%**

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform PUZ aprobat, se recomanda **CUTmax. = 3,0**
-