

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

### **SECTOR 2**

---

#### **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

**BENEFICIAR:**  
**CONSILIUL LOCAL SECTOR 2**

**PROIECTANT:**  
**S.C. URBE 2000 S.R.L.**

**DATA:**  
**10.2019**



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## COLECTIV DE ELABORARE

### PROIECTANT GENERAL

S.C. URBE 2000 S.R.L.

### ŞEF PROIECT

Conf. Arh. Urb. Constantin Enache

*Constantin Enache*



### ÎNTOCMIT / PROIECTAT

Urb. Dana Apostol

Urb. Veronica Dorilă

Urb. Mihai Alexandru Mazga

Urb. Diana Maria Miclăuş

Urb. Adrian Constantin Rădulescu

Urb. Ioana Monica Săndulescu



# URBE 2000

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Proiectant general</b>	S.C. URBE 2000 S.R.L. J40/1852/1996 C.U.I. 8327696
<b>Subproiectanți, colaboratori</b>	<i>STUDIU DE TEREN GEOTEHNIC ȘI HIDRO+GEOTEHNIC PENTRU FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL SECTORULUI 2 -S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L</i>  <i>STUDIU ISTORIC PENTRU FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL SECTORULUI 2 BUBULETE DOINA – MIHAELA P.F.A.</i>  <i>STUDIU ARHEOLOGIC PENTRU FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL SECTORULUI 2 INSTITUTUL DE ARHEOLOGIE "VASILE PÂRVAN"</i>  <i>STUDIU DE TRAFIC ȘI CIRCULAȚII PENTRU FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL SECTORULUI 2 S.C. VIA PROIECT S.R.L.</i>  <i>STUDIU DE FUNDAMENTARE DE EVIDENȚIERE A UNOR PROGNOZE ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE PE URMĂTOARELE DOMENII: A. EVOLUȚIA SOCIO-DEMOGRAFICĂ B. EVOLUȚIA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE EVALUARE ENERALĂ A DOTĂRILOR ȘI FLUXURILOR FUNCȚIONALE AFERENTE SERVICIILOR PUBLICE ȘI COMERCIALE C. EVOLUȚIA PIEȚEI IMOBILIARE, CONSECINȚE ASUPRA MODULUI DE UTILIZARE A FONDULUI CONSTRUIT, IMPACTUL ASUPRA PATRIMONIULUI S.C. AKY GENERAL CONCEPT S.R.L.-D</i>  <i>STUDIU WGS + ALTIMETRIE AEROMAUTICA PT. FUNDAMENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL SECTORULUI 2 S.C. CORNEL &amp; CORNEL TOPOEXIM S.R.L.</i>
<b>Proiect nr.</b>	357/ 2018
<b>Initiator</b>	PRIMARIA SECTORULUI 2
<b>Beneficiar</b>	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI- PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
<b>Titlul documentației</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2
<b>Amplasament</b>	SECTOR 2, BUCUREȘTI
<b>Data</b>	2019



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

**CONȚINUT:**

**TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI  
TERITORIALE DE REFERINȚĂBLICA**



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM .....	8
CAPITOLUL II - BAZA LEGALĂ .....	9
CAPITOLUL III- DOMENIUL DE APLICARE .....	18
CAPITOLUL IV- CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM.....	19
CAPITOLUL V- DEROGĂRI DE LA PREZENTUL REGULAMENT.....	20
CAPITOLUL VI- CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	21
CAPITOLUL VII- REGULI PRIVIND ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE .....	24
CAPITOLUL VIII- REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONELE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE .....	55
CAPITOLUL IX- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT.....	64
CAPITOLUL X- NOTE .....	67
<b>TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .69</b>	
ZONA CENTRALĂ.....	70
C (CB1, CB3, C*) - SUBZONA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA .....	71
ZONA MIXTĂ .....	81
M (M2, M3, 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.....	83
ZONA DE LOCUIT.....	97
L1/L2a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2+M/3Er NIVELURI .....	99
L3a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4 NIVELURI) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE .....	114
L4a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE .....	122
ZONA SPAȚIILOR VERZI .....	132
V - ZONA SPATIILOR VERZI .....	132
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	138
G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA .....	138
ZONA TRANSPORTURILOR.....	141
T - ZONA TRANSPORTURILOR.....	141
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	147
S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	147



## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. SECTOR 2

### CONȚINUT:

#### TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

Capitolul I- Rolul Regulamentului de urbanism

Capitolul II- Baza legală

Capitolul III- Domeniul de aplicare

Capitolul IV- Corelări cu alte documentații de urbanism

Capitolul V- Derogări de la prezentul regulament

Capitolul VI- Condiții de construibilitate a parcelelor

Capitolul VII- Reguli privind zonele construite protejate

Capitolul VIII- Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție

Capitolul IX- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, norme de igienă referitoare la zonele de locuit

Capitolul X- Note

#### TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

<b>C</b> (CB1, CB3, C* <sup>1</sup> )	<b>ZONA CENTRALA</b>
---------------------------------------	----------------------

<b>C</b>	- <u>SUBZONA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA</u>
----------	--

<b>M</b> (M2, M3, M*)	- <b>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</b>
-----------------------	--

<b>L</b>	<b>- ZONA DE LOCUIT</b>
----------	-------------------------

<b>L1/L2a</b>	<u>SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M/3ER NIVELURI</u>
---------------	--

<sup>1</sup> UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism



**L3a** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

**L4a** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

## **V** ZONA SPATIILOR VERZI

**V1, V\*** ZONA PARCURILOR, SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

**V3a** SPATII VERZI DE AGREMENT: BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT

**V3b** SPATII VERZI DE AGREMENT: COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

**V4** SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APĂ

**V5** CULOARE DE PROTECTIE FATĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

**V7** PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE

## **T** ZONA TRANSPORTURILOR

**T1** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

**T2** SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

## **G** ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

**G1** SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

**G2a** SUBZONA CIMITIRELOR

## **S** ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

**S1** SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN



## TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

### CAPITOLUL I - ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

**Art.1.** Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și regulamentelor locale de urbanism

**Art.2.** (1) Prezentul regulament este un regulament cadru, având un caracter director.

(2) Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se implune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr.350/ 2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare în articolul 4, precum și în conținutul regulamentului.

**Art.3.** Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acestora.

**Art.4.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, etc.

**Art.5.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislației în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii), volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat. Adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care nu sunt incluse accente înalte (conform reglementărilor urbanistice), dar se propune un refim de înălțime de peste 75.00 m.

**Art.6.** Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.





**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## CAPITOLUL II - BAZA LEGALĂ

**Planul Urbanistic General al municipiului București**, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. cu nr.324/2010; prelungit cu H.C.G.M.B. cu nr.241/2011; prelungit cu H.C.G.M.B. cu nr.232/2012; prelungit cu H.C.G.M.B. cu nr.224/2015;

**Baza reambulare topografică** – plan reambulare topografic – elaborate pe baza datelor primite de a Directia Patrimoniu – Serviciu Cadastru – Primăria municipiului București, Administrația Domaniului Public al sectorului și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

### Legislație și Normative

Documentatia este intocmita conform cu legile specifice care au suferit modificari si completari ulterioare.

Documentatia este intocmita conform cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

#### • **Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:**

- o Legea 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- o Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- o Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
  - Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea 363/21.09.2006;
  - Secțiunea II – Apa: Legea 171/4.11.1997;
  - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
  - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu modificările și completările ulterioare;
  - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
  - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008.
- o Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- **Acte normative în domeniul conexe – Construcții:**

- o Legea nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul M.T.C.T. nr.1.403/26/2008;
- o Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- o Legea nr. 114 din 11.10.1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- o Ordinul M.D.R.A.P. nr.189 din 12.02.2013 pentru adaptarea reglementării tehnice "Normativ privind adoptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-revizuire NP 051/2000 "
- o Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 153 din 05.06.2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 448 din 06.12.2013 privind performanța energetică a clădirilor, cu completările și modificările ulterioare;
- o H.G. nr.1.739 din 06.12.2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- o H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- o Legea nr. 321 din 14.04.2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, cu completările și modificările ulterioare;
- o Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 185 din 25.06.2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare.

- **Acte normative în domeniul conexe – Risc de incendiu:**

- o Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996
- o Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- o Ordinul nr. 3710/ 19.07.2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajarea teritoriului și urbanism



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Normativ proiectare nr. 004/03 privind proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea spațiilor de distribuție a carburanților
- Normativ proiectare nr. 037/1999 privind proiectarea, execuția și exploatarea a sistemelor de alimentare cu gaze petrolifere lichefiate (GPL)
- Normativ proiectare nr. 003/04/00 privind construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni penste 1000V
  
- **Acte normative în domenii conexe – Cadastru:**
  - Legea nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1 din 05.01.1998, cu completările și modificările ulterioare;
  - Legea nr. 7 din 13.03.1996, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 720 din 24.09.2015, a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
  - Legea nr. 227 din 31.03.2006 privind amplasarea și dimensionarea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
  - O.U.G. nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
  
- **Acte normative în domenii conexe – Patrimoniu și peisaj:**
  - legea nr. 451 din 08.07.2002 pentru ractificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
  - Legea nr. 422 din 18.07.2001, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20.11.2006, privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;
  - Ordin nr. 2260 din 18.04.2008, privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
  - Legea 378 din 2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu completările și modificările ulterioare.
  
- **Acte normative în domenii conexe – Turism:**
  - O.G. nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România;
  - Ordinul Ministerului Economiei nr. 65 din 10.06.2013 pentru aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- **Acte normative în domenii conexe – Cultură:**

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 157/1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate
- Legea nr. 6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial
- Legea nr. 120/2006 privind legea monumentelor de for public
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Hotărârea de Guvern nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2392/ 2004 privind instituirea Standardelor și Procedurilor arheologice
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2071/2000 pentru instituirea regulamentului de organizare a săpăturilor arheologice din România
- Ordinul nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică a mediului de viață al populației
- Ordinul nr. 2212/2018 pentru aprobarea Procedurii commune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

- **Acte normative în domenii conexe – Mediu:**

- Hotărârea Guvernului nr. 1.076 din 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445 din 08.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul nr. 995 din 21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 201/N.N./2000 al Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului. Pentru aprobare „Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism”;



- o Legea nr. 265 din 29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
  - o Legea nr. 24 din 15.01.2007, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 764 din 10.11.2009, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu completările și modificările ulterioare;
  - o Legea nr. 49 din 07.04.2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
  - o Legea nr. 46 din 19.03.2008, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 611 din 12.08.2015, pentru aprobarea Codului Silvic;
  - o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - o H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
  - o Legea nr 238/2004 a petrolului
- 
- **Acte normative în domeniul conexe – Risc la alunecări de teren:**
    - o Hotărârea 18/N din 19.02.1997 aprobând "liniile directoare în identificarea și controlul alunecărilor de teren și pentru punerea în aplicare a limitelor și intervențiilor pentru prevenirea și diminuarea pagubelor, pentru siguranța clădirilor și protecția mediului";
    - o Hotărârea 80/N aprobând "liniile directoare în realizarea hărților riscurilor induse de alunecări de teren pentru asigurarea stabilității clădirilor";
    - o H.G.R. 382 din 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
    - o Norme metodologice din 10.04.2003 privind modul de elaborare a conținutului hărților de risc natural la alunecările de teren;
    - o Ord. MAI / MTCT nr. 1160/2006 pentru aprobarea „Regulamentului privind prevenirea și gestionarea situațiilor de urgență specifice riscului de cutremure și/sau alunecări de teren”, ca și de reglementările specifice de urbanism, proiectare și autorizare a lucrărilor precum și măsurile de intervenție în vederea diminuării efectelor negative.
- 
- **Acte normative în domeniul conexe – Zona seismică:**
    - o STAS 11100/1-1993. Zona macroseismică a teritoriului;
    - o Legea 575 din 2001, fiind menționați parametri ce caracterizează seismicitatea (zona seismică, ag, Tc și intensitatea seismică în grade MSK64);
    - o Codul de proiectare seismic, partea I, Indicativ P.100-1/2013 și P P.100-1/2006 în cazul construcțiilor existente.



- **Acte normative în domenii conexe – Apărarea împotriva inundațiilor:**
  - o H.G.R. 209 din 19.05.1997 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei guvernamentale de Apărarea Împotriva Dezastrelor;
  - o H.G.R. 210/19.05.1997 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Centrale pentru Apărarea Împotriva Inundațiilor, Fenomenelor Meteorologice Periculoase și Accidentelor la Construcțiile Hidrotehnice;
  - o H.G.R. 638 din 1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice și Normativului – cadru de dotare cu materiale și mijloace de apărare operativă împotriva inundațiilor și ghețurilor;
  - o H.G.R. nr. 447/10.04.2003 privind aprobarea Normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
  - o H.G.R. nr. 1854/22.12.2005 pentru aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații;
  - o Legea nr. 481 din 08.11.2004, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 554 din 22.07.2008, privind protecția civilă, cu completările și modificările ulterioare;
  - o Legea 124 din 15.12.1995 privind Apărarea împotriva dezastrelor;
  - o Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;
  - o Ordinul nr. 251 din 1990 al MAPPM privind Asigurarea durabilității, siguranței în exploatare și calității construcțiilor hidrotehnice care au drept scop apărarea împotriva inundațiilor;
  - o Ordinul Comun al MLPAT 62/N/1998, DAPL 19.0/288/1998 și MAPPM 1955/1998 privind Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
  - o Ordinul 638/420 din 2005 pentru aprobarea Regulamentului privind gestionarea situațiilor de urgență generate de inundații, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale;
  - o MMGA - Proiectul de Ordin al ministrului mediului și gospodăririi apelor privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea Schemei directe de amenajare și management a bazinelor hidrografice (PMBH), 2005;
  - o MMGA - Bilanțul activităților desfășurate în anul 2005 pentru managementul situațiilor de urgență generate de inundații și strategia pentru anul 2006;
  - o MMGA - Strategia de Gospodărire a Apelor României pe perioada 2001-2015, capitolul 4 „Inundațiile”.
  - o Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă – elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații.
- **Acte normative în domenii conexe – Căi de comunicație:**



- o Ordonanța de Urgență nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, cu completările și modificările ulterioare;
  - o Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
  - o Ordinul nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
  - o Ordinul nr. 125 din 12.07.2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră;
  - o Ordonanța de Urgență nr. 12 din 07.07.1998 republicată, privind transportul pe căile ferate și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române.
  - o Ordin nr. 1305/2012 din 10/08/2012, versiune actualizată la data de 19/09/2012- Ordin privind aprobarea tarifelor percepute de Regia Autonomă "Autoritatea Aeronautică Civilă Română" pentru prestarea activităților pentru care i-au fost delegate competențe de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii
- **Acte normative în domenii conexe – Proprietatea terenurilor:**
    - o Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
    - o Legea 33 din 27.05.1994, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05.07.2011, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
    - o Legea nr. 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu completările și modificările ulterioare;
    - o Ordonanța de Urgență nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare.
  - **Acte normative în domenii conexe – Echipare edilitară:**
    - o Legea nr. 123 din 10.06.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu completările și modificările ulterioare;
    - o Ordinul nr. 4 din 2007, modificat prin Ordinul nr. 49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
    - o Ordinul nr. 118 din 20.12.2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale;
    - o Regulamentul nr. 59 din 2013 privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

o Ordinul nr.75 din 23.10.2013 privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice;

Hotărârea de Guvern nr 793/2002 privind aprobarea acordului petrolier de concesiune a activității de exploatare a Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, inclusiv a conductelor magistrale și a instalațiilor, echipamentelor și dotărilor anexe, aferente sistemului, încheiat între Agenția Națională pentru Resurse Minerale și Societatea Comercială "Conpet" – SA Ploiesti

- o Legea nr 51/2006 privind serviciilor comunitare de utilități publice
- o Legea nr 325/1998 a serviciului public de alimentare cu energie termică
- o Standard Român nr 8591/1997 privind rețelele edilitare subterane
- o Normativ de proiectare nr. 058-02 privind proiectare și executarea sistemelor centralizare de alimentare cu energie termică – rețele și puncte termice
- o Normativ de proiectare nr. 029-02 privind execuția și exploatarea pentru rețele termice cu conducte preizolate

• **Diferite reglementări tehnice în domeniu:**

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- Studii pentru proiectare:
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;





U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
  - 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
  - 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
  - Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- **Acte normative în domenii conexe aplicabile municipiului București:**
    - o H.C.G.M.B. nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intra în competența de aprobare a C.G.M.B.;
    - o H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;



## CAPITOLUL III- DOMENIUL DE APLICARE

**Art.1.** Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al municipiului București se aplica teritoriului delimitat cu linie rosie intrerupta in planul de Reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

Nord	Calea ferata București - Constanta , Lacul Fundeni, Lacul Dobrioesti
Est	Limita administrativa a municipiului București, C.F., Lacul Pantelimon
Vest	Sos. Barbu Vacarescu, Lacul Floreasca, Calea Floreasca (est), Str. Polona, Piata Cantacuzino, Gradina Icoanei, Str.Arthur Verona, 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

**Art.2.** Împărțirea teritoriului administrativ al sectorului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei- *Reglementări urbanistice* –care face parte din documentația de urbanism *Plan Urbanistic Zonal Sector 2*.

*Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.* <sup>2</sup>

**Art.3.** Regulamentul conține totodată, recomandări privind vocația unor terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Sectorului 2, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea integrată a sectorului și a comunelor înconjurătoare. Este necesar ca aceste reglementări și recomandări formulate să fie luate în considerare și preluate prin Planurile de Amenajare Teritorială ale Aglomerației Urbane și zonei Metropolitane și prin Planuri Urbanistice Generale reactualizate ale respectivelor comune.

<sup>2</sup> Definiția UTR conform Anexa 2- Definierea termenilor utilizați în lege; Legea nr. 350/2001 cu modificările ulterioare;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## CAPITOLUL IV- CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Art.1.** Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism al municipiului București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B nr. 232/2012) și le detaliază în aspectele lasate prin acesta în competența Planurilor Urbanistice Zonale (aprobat conform Legii nr.350/2001). Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință incluse în perimetrele de zonele protejate sunt aplicabile cu precădere prevederile continute în Regulamentul Local de Urbanism aferent “P.U.Z. – Zone construite protejate”

**Art.2.** Prezentul regulament preia acele prevederi ale regulamentelor anterioare ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al Sectorului 2 și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu *Regulamentului General de Urbanism al municipiului București (aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B nr. 232/2012) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 2, inițial, care și-a pierdut valabilitatea.*

**Art.3.** Prezentul regulament preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale și Planurile urbanistice de detaliu aprobate conform legii, care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al municipiului București.

**Art.4.** Planurile Urbanistice Zonale ale căror reglementări au fost preluate în prezenta documentației de urbanism își păstrează valabilitatea în conformitate cu hotărârile de aprobate ale acestora, cu respectarea legislației în vigoare.

**Art.5.** Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE pentru zonele și unitățile teritoriale de referință protejate. Toate construcțiile vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. - “ZONE CONSTRUITE PROTEJATE”



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## CAPITOLUL V- DEROGĂRI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

**Art.1.** Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere; P.O.T.; C.U.T.; regim de inaltime, funcțiuni admise/funcțiuni admise cu conditionări, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

**Art.2.** Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

a) conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament

b) descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor

c) situarea speciala a parcelei in cadrul orasului intr-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuie mentinute

d) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului

**Art.3.** Modificarea mai multor condiții de construire ce constituie derogări a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

-modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime ,P.O.T. C.U.T. si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile in baza P.U.Z.;

- modificarea retragerilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumică este posibilă in baza P.U.D.;

-în cazul parcelelor cu geomi neregulate, incompatibile cu structura și parametri zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal;



## CAPITOLUL VI- CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

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

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<b>PARCELĂRI NOI P –P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM</b>			
Front minim	înșiruit	8 m	P.O.T. maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 m	
Suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
<b>INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.</b>			
Front minim	înșiruit	8 m	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat, izolat	10 m	
Suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		

**Art.2.** Parcelele cu suprafață sub 150.00 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate; Pe parcelele neconstruibile (sub 150 mp), Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

**Art.3.** Pentru parcelele cu suprafață de peste 3 000,00 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

**Art.4.** Pentru parcelele cu o suprafață de peste 1 500,00 mp și cu front la stradă peste 30,00 m sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3, modul de construire se va stabili prin P.U.D. aprobat conform legii.

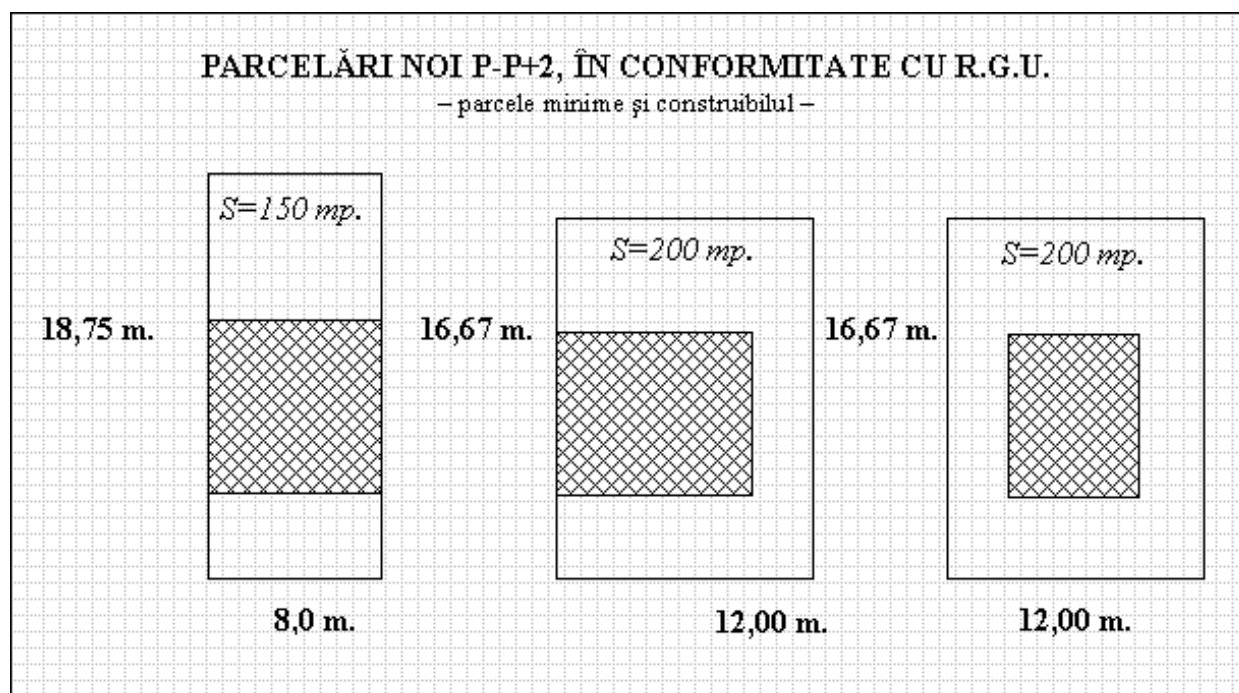
**Art.5.** Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire doar în baza unor P.U.Zuri aprobate conform legislației în vigoare.

**Art.6.** Pentru proiectele de vizează realizarea unor construcții sau obiecte cu înălțimea mai mare de 45.00 mp se vor emite autorizații de construire doar în baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, aprobate conform legislației în vigoare.



**Art.7.** Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 20 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului. Dacă suprafața parcelei este mai mare de 1 000,00 mp, realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**Art.8.** În baza Legii nr.24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Art.10,alin. (3), modificată și completată prin Legea nr. 47/22.03.2012 – extinderea intravilanului, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenului de peste 3 000, 00 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20,00 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5 % spații verzi publice.

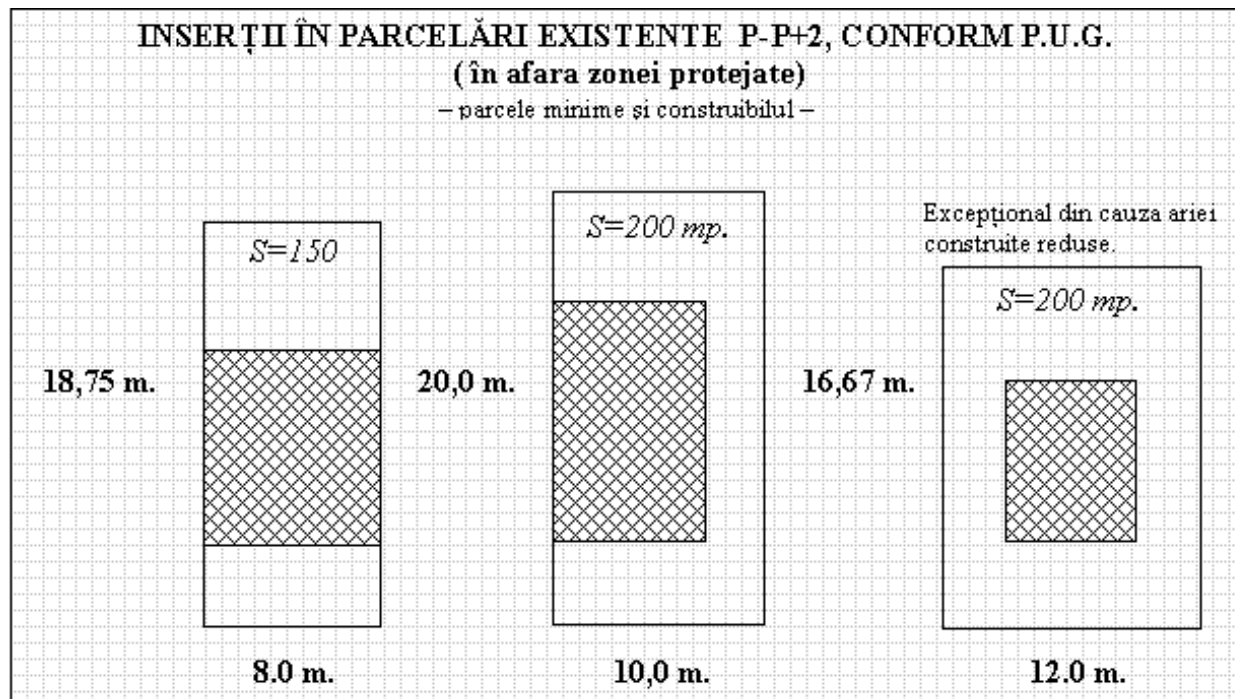




## INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, CONFORM P.U.G.

(în afara zonei protejate)

- parcele minime și construibilul -





## CAPITOLUL VII- REGULI PRIVIND ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

### VII.1. Generalități privind zonele construite protejate

Valorile de patrimoniu construit, care trebuie protejate, precum și zonele lor de protecție, sunt identificate și delimitate în Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicații, interdicții de construire ale prezentului P.U.Z. Coordonator Sector 2.

În cadrul teritoriului administrativ al Sectorului 2 al Municipiului București se regăsesc 28 de zone protejate, dintre care 24 dintre ele sunt localizate concentrat în cadrul zonei centrale și 4 care sunt amplasate dispersat în cadrul teritoriului analizat.

Astfel, zonele protejate din cadrul teritoriului administrativ al Sectorului 2 al municipiului București sunt următoarele:

#### Grupate în cadrul zonei centrale a Sectorului 2:

1. Zona protejată nr. 01 – stradă tradițională comercială - Calea Moșilor;
2. Zona protejată nr. 03 – stradă tradițională comercială – Calea Călărașilor;
3. Zona protejată nr. 05 – bulevardul haussmannian – Carol;
4. Zona protejată nr. 07 – bulevardul haussmannian – Ferdinand;
5. Zona protejată nr. 08 – bulevardul haussmannian de țesut – Hristo Botev;
6. Zona protejată nr. 13 – bulevardul rezidențial – Dacia;
7. Zona protejată nr. 17 – strada de țesut tradițional majoră – C.A. Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre;
8. Zona protejată nr. 18 – strada de țesut tradițional majoră – Vasile Lascăr;
9. Zona protejată nr. 19 – strada de țesut tradițional majoră – Traian;
10. Zona protejată nr. 20 – strada de țesut tradițional majoră – Batiștei;
11. Zona protejată nr. 21 – strada de țesut tradițional majoră – Jean-Louis Calderon - Polonă;
12. Zona protejată nr. 22 – strada de țesut tradițional majoră – Mântuleasa;
13. Zona protejată nr. 24 – stradă majoră – Mihai Eminescu;
14. Zona protejată nr. 31 – țesut tradițional difuz – zona Caimatei;
15. Zona protejată nr. 32 – țesut tradițional difuz – zona Vasile Conta;
16. Zona protejată nr. 33 – țesut tradițional difuz – zona Thomas Masaryk;
17. Zona protejată nr. 34 – țesut tradițional difuz – zona Pitar Moș;
18. Zona protejată nr. 36 – țesut tradițional difuz – zona Negustori;
19. Zona protejată nr. 37 – țesut tradițional difuz – zona Sf. Ștefan;
20. Zona protejată nr. 39 – țesut tradițional difuz – zona Armenească;
21. Zona protejată nr. 40 – țesut tradițional difuz – zona Icoanei;





22. Zona protejată nr. 70 – parcelare reglementată – parcelarea Parcul Ioanid;
23. Zona protejată nr. 95 – țesut tradițional difuz – zona Polonă;
24. Zona protejată nr. 98 – țesut tradițional difuz – zona Horei;

#### **Dispersate în teritoriul Sectorului 2:**

25. Zona protejată nr. 46 – parcelare reglementată – parcelarea Vatra Luminoasă;
26. Zona protejată nr. 61 – parcelare reglementată – parcelarea Maior Coravu;
27. Zona protejată nr. 62 – parcelare reglementată – parcelarea Baicului;
28. Zona protejată nr. 90 – parc – zona Plumbuita.

Delimitarea acestor zone este foarte importantă în contextual Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2, deoarece pentru teritoriile în care există documentații de urbanism tip P.U.Z. pentru Zone Protejate se vor respecta și prelua prevederile impuse de acestea.

Astfel, pentru zonele protejate și parcelările protejate trebuie avut în vedere de către autoritățile locale luarea acelor măsuri menite să protejeze aceste zone, eliminând factorii de risc care îi pot afecta, ținând cont de limita zonei protejate.

**Zonele construite protejate nu fac obiectul reglementării lucrării de față, respectiv studiul și partea desenată din cadrul Planului Urbanistic Zonal Sector 2 aflat în etapa de elaborare.**

## **VII.2. Reguli privind siturile arheologice înscrise în L.M.I. 2015 ȘI /SAU R.A.N**

În perimetrul administrativ al sectorului 2 au fost identificate o serie de situri arheologice ce atestă o bogată și îndelungată locuire umană a zonei, începând din Paleolitic și până în zorii evului mediu.

Aceasta se datorează prezenței unor grinduri și terase înalte care au favorizat locuirea umană în ciuda numeroaselor zone inundate sau inundabile de pe suprafața investigată.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv *Legea 422/07/2001* republicată la 20.11.2006, autoritățile administrației publice locale au atribuții în vederea protejării siturilor și monumentelor istorice.

Având în vedere importanța deosebită de a proteja siturile și monumentele istorice trebuie avută în vedere respectarea *Legii 422/07/2001*. În același sens trebuie avut în vedere de către autoritățile locale luarea acelor măsuri menite să protejeze siturile, eliminând factorii de risc care le pot afecta, ținând cont de delimitările atât a siturilor, cât și a zonelor de protecție.

În cazul efectuării de investiții (construcții, amenajări ale peisajului care afectează solul, etc), trebuie avută în vedere de către beneficiarii investiției, dar și de autoritățile locale, a respectării prevederilor legale și de obligativitatea efectuării prealabil investiției a cercetărilor de descărcare de sarcină arheologică, prevederile legale condiționând obținerea autorizației de



construcție de obținerea unui aviz din parte Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Municipiului București.

Pe raza sectorului 2 au fost identificate 11 situri arheologice înscrise în L.M.I. 2015 și/ sau R.A.N., după cum urmează:

Nr Crt.	Sit arheologic	Cod RAN	Cod L.M.I.	Localizare	Datare
1	Parcul Floreasca/ Halta Bolintineanu Biserica Sf. Sofia Floreasca	179132.80	B-II-m-B-18735	Calea Floreasca, nr 216, Sector 2, București	Biserica – Epoca modern (Sec. XVIII) Cimitir - Epoca modern (Sec. XIX - XX)
2	Lacul Tei/ Debarcader	179132.19	B-I-s-B-17876	Debarcader, Lacul Tei, Sector 2, București	Așezare - Epoca bronzului mijlociu Așezare – La Tene – geto-dacică Așezare – La Tene (sec II-I a Chr.) Necropolă – Epoca daco-romană Așezare – Epoca daco-romană (sec II-IV p Chr.) Necropolă – Epoca daco-romană (sec III) Așezare – Epoca migrațiilor (sec VI)
3	Tei - Toboc	-	-	-	-
4	Pepiniera Toboc	179132.20	B-I-s-B-17877	Pepiniera Toboc, Sector 2, București	Așezare - Epoca bronzului
5	Pipera - Andronache	-	-	-	-
6	Mănăstirea Plumbuita	179132.61	B-II-a-A-19419	Strada Plumbuita nr 58, Sector 2, București	Palat – Epoca medieval (1647) Biserică – Epoca medieval (sec XVI) Zid de incintă – Epoca modern (sec XVIII) Turn – Epoca modern (XVIII) Chilii – Epoca modern (XVIII)
7	Soldan Ghivan (București – Fundeni)	179132.22	B-I-s-B-17879	Strada Soldat Ghivan Nicolae, Sector 2, București	Așezare – Epoca bronzului timpuriu Așezare – La Tene ( sec II-I a Chr.) Așezare – Epoca migrațiilor ( sec III-IV)
8	Șoseaua Fundeni	-	-	-	-
9	Cimitirul Mărțața	-	-	-	-
10	Pantelimon II	-	-	-	-
11	Ziduri între Vii	179132.23	B-I-s-B-17880	Ziduri între Vii, Sector 2, București	Așezare – Paleolitic Așezare – Neolitic Așezare – Epoca bronzului Așezare – La Tene – geto-dacică Așezare – Epoca migrațiilor Fundație – Epoca medieval (sec XVII)

**Tabel 1 – Situri arheologice conform R.A.N. și L.M.I. Sector 2**

Sursa date: Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Național, corelare sursă proprie

Pentru toate siturile identificate pe teritoriul sectorului 2 trebuie ca eliberarea autorizației de construcții sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a municipiului București.

Respectivul aviz poate fi obținut de beneficiarul investiției/amenajării urbane, doar în urma unei cercetări arheologice în vederea descărcării de sarcină arheologică întocmit de un



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

arheolog expert sau specialist. Nerespectarea acestei recomandări duce la încălcarea Legii 422/2001 și atrage consecințele legale asupra făptuitorilor.

În vederea întocmirii raportului de cercetare necesar obținerii avizului de la Direcția de Cultură a Municipiului București, considerăm necesară efectuarea de cercetări arheologice preventive în suprafața siturilor arheologice și de diagnostic intruziv urmat de supraveghere în cazul zonelor de protecție a siturilor. În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau în urma efectuării supravegherii arheologice efectuate în zonele de protecție, sunt identificate complexe arheologice: morminte, locuințe, etc. pentru obținerea avizului Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Municipiului București este necesară efectuarea cercetării arheologice preventive.

Orice modificări în structura geologică a siturilor (alunecări de teren, etc.) sau intervenții neautorizate pe suprafața siturilor sau în zona lor de protecție trebuie anunțate imediat la Direcția de Cultură a Municipiului București.

În vederea obținerii avizului de la Direcția de Cultură a Municipiului București, considerăm necesară efectuarea de cercetări arheologice preventive în suprafața siturilor arheologice și de diagnostic intruziv sau supraveghere în cazul zonelor de protecție a siturilor. În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau în urma efectuării supravegherii arheologice efectuate în zonele de protecție, sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, etc. (orice intervenție antropică de interes arheologic), obținerea avizului din partea Direcției pentru Cultură a Municipiului București trebuie condiționată de efectuarea cercetării arheologice preventive.

Pentru orice intervenție efectuate la nivelul subsolului, asupra oricăror edificii de cult (biserici) care sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015, cuprinse în limita administrativ teritorială a Sectorului 2, se vor supune obligatoriu cercetării arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii și Identității Naționale, care va condiționa obținerea autorizațiilor de construcție/demolare.

Partea Sud-Vestică a Sectorului 2 este una cu un mare potențial arheologic medieval și modern, așa cum o subliniază planurile vechi ale orașului, documentele vremii și istoricul bisericilor. Reprezintă centrul istoric al Sectorului 2.

Tot în cadrul acestei zone, atragem atenția asupra prezenței bisericilor în uz înainte de 1860, biserici care au cimitir parohial în jurul lor, cimitir care acoperea parcela inițială a bisericii respective, depășind de multe ori parcela actuală, extinzându-se sub străzi sau sub proprietăți învecinate.

Drept urmare, considerăm necesar ca toate intervențiile efectuate la nivelul solului și subsolului, care depășesc adâncimea de 0,50 m, cu excepția modernizărilor/înlocuirilor de utilități efectuate pe un traseu deja existent, să fie supravegheate arheologic, autorizația de construcție/demolare putând fi eliberată doar cu condiția asigurării supravegherii arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii și Identității Naționale.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

În cazul în care, în urma efectuării supravegherii arheologice, sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, etc. pentru obținerea avizului final al Direcției pentru Cultură a Municipiului București este necesară efectuarea cercetării arheologice preventive.

În ceea ce privesc elementele care necesită protecție din cadrul peisajului și a spațiilor verzi, se va proteja structura urbană definită de cvartalele istorice și rețeaua de străzi precum și varietatea funcțional-spațială a parcelei în zonele valoroase, în zonele protejate, a parcelarului protejat, a ansamblurilor de arhitectură, a străzilor variate. Se vor păstra relațiile spațial-volumetrice și densitatea dintre componentele construite ale parcelei cu vecinătățile.

În zonele definite mai sus se vor evita intervențiile de restructurare a cvartalelor istorice formate: nu se vor trasa străzi noi și nu se va modifica parcelarul tradițional prin comasare sau divizare de parcelă. De asemenea, nu se va reduce semnificativ varietatea funcțional-spațială, iar componentele construite ale parcelei nu vor suferi modificări majore. Se va evita modificarea ritmului plin-gol nereprezentativ locului pentru a nu distruge frontul de stradă tradițional.

Se recomandă prezervarea elementelor identitare ale Sectorului 2 aferente Municipiului București, precum sunt scuarurile verzi, micile piețe și piațete urbane care dau o specificitate imaginii urbane a sectorului 2. Se recomandă valorificarea și prezervarea în general a spațiilor verzi și cu privire la malurile de lac se vor proteja perspectivele și valoroase în zonele de percepție, care se crează din segmente, care redau o imagine complexă, de ansamblu, a tuturor elementelor dinamice caracteristice din teritoriu. Se recomandă accesibilizare auto – pentru întreținerea cursului de apă, pietonală, prezervarea unui spațiu pentru dezvoltarea traseelor ciclabile, precum și amenajarea specifică a malului de lac acolo unde spațiul o va permite. Astfel, se recomandă ca pe spatele lotului, dacă acesta se învecinează direct cu oglinda de apă, să se evite dispunerea unui gard cu caracter permanent, și oricum acesta se va realiza din materiale și texturi transparente pentru a permite crearea unei perspective cât mai ample asupra salbei de lacuri. Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, vegetație, împrejmuiri etc.) care ar putea altera sau optura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.

Percepția peisajului natural, antropic și antropizat se realizează nu doar panoramic, ci și prin anumite conuri de vizibilitate, care surprind secvențial imagini reprezentative pentru peisajul urban. Se interzice orice tip de construcție sau amenajare care poate să obtureze vizibilitatea în interiorul conului, dar și în punctul de percepție. În zonele deja construite, se interzice depășirea regimului de înălțime dominant al zonei.



## VII.3. Reguli privind ansamblurile arhitecturale, monumentele de arhitectură, de for public și memoriale înscise în L.M.I. 2015

### Lista siturilor arheologice și monumente istorice, conform L.M.I.- 2015 Situri, ansambluri și monumente

#### Monumente din exteriorul P.U.Z. Zone Protejate

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
1.	188	B-II-s-B-17910	Sit I	Splaiul Independenței - str. Vasile Pârvan - str. Berzei - str. Buzești - str. Sevastopol - str. Grigore Alexandrescu - str. Polonă - str. Mihai Eminescu - str. Traian - str. Popa Nan - str. Tepeș Vodă - str. Traian - str. dr. Maximilian Popper - str. Anton Pann - Bd. Mircea Vodă - Bd. Corneliu Coposu - str. Halelor	-		
2.	199	B-II-s-B-17921	Parcelarea Negroponte	Calea Floreasca - str. Glucozei - str. Rahmaninov - str. Grădiștea Floreștilor	prima jum. sec. XX	Exterior	-
3.	325	B-II-m-B-18046	Fost cinematograf	Str. Avrig 1 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
4.	326	B-II-m-B-18049	Casă	Str. Avrig 6 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
5.	327	B-II-m-B-18050	Imobil	Str. Avrig 18 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
6.	328	B-II-m-B-18051	Casă	Str. Avrig 78 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
7.	329	B-II-m-B-18052	Casă	Str. Avrig 80A sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
8.	373	B-II-m-B-18109	Fostele grajduri ale Societății Naționale de Îngrijire a Cailor	Str. Băneasa Ancuța 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
9.	389	B-II-m-B-18125	Casă	Str. Berechet 10A sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
10.	421	B-II-a-A-18157	Mănăstirea Mărcuța	Str. Biserica Mărcuța 8 sector 2	sec. XVI - XVIII	Exterior	Stare fizică foarte bună, fiind conservată și renovată.
11.	422	B-II-m-A-18157.01	Biserica "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril"	Str. Biserica Mărcuța 8 sector 2	1587, sec. XVI - XVIII	Exterior	
12.	423	B-II-m-A-18157.02	Turn clopotniță	Str. Biserica Mărcuța 8 sector 2	sec. XIX	Exterior	
13.	424	B-II-m-A-18157.03	Chilii	Str. Biserica Mărcuța 8 sector 2	sec. XIX	Exterior	
14.	484	B-II-m-B-18215	Casă	Str. Brădești 3 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	-
15.	485	B-II-m-B-18216	Casă	Str. Brădești 18 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	<b>Monumentul în prezent nu mai există, în locul respectiv este construită o hală.</b>
16.	486	B-II-m-B-18217	Casă	Str. Brădești 21 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	-
17.	699	B-II-m-B-19947	Halele Centrale Obor	Aleea Câmpul Moșilor 5 sector 2	1937 - 1950	Exterior	-
18.	704	B-II-m-B-18433	Casă	Str. Chiristigiilor 22 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Starea fizică este bună, aceasta fiind renovată.
19.	705	B-II-m-B-18434	Imobil	Str. Chiristigiilor 24 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	Starea fizică ușor precară.
20.	706	B-II-m-A-20964	Cercul de Stat - pavilionul central	Aleea Cercului 15 sector 2	1961	Exterior	-
21.	762	B-II-m-B-18492	Liceul „Emil Racoviță“	Str. Coravu Ion maior 2 sector 2	1940 - 1946	Exterior	-
22.	981	B-II-m-B-18704	Casă	Str. Episcopul Radu 29 sector 2	sf. sec. XIX, 1933	Exterior	-
23.	982	B-II-m-B-18705	Casă de birjar	Str. Episcopul Radu 53-55 sector 2	sf. sec. XIX	Exterior	Stare avansată de degradare
24.	992	B-II-a-B-21033	Ansamblul Muzeului Aviației	Str. Fabrica de Glucoză 2-4 sector 2	1916 - 1958	Exterior	-
25.	993	B-II-m-B-21033.01	Clădirea administrativă	Str. Fabrica de Glucoză 2-4 sector 2	cca. 1920	Exterior	
26.	994	B-II-m-B-21033.02	Clădirea principală a muzeului	Str. Fabrica de Glucoză 2-4 sector 2		Exterior	
27.	995	B-II-m-B-21033.03	Biblioteca	Str. Fabrica de Glucoză 2-4 sector 2	anii '30 ai sec. XX	Exterior	
28.	996	B-II-m-B-	Hangarul nr. 2	Str. Fabrica de	anii '30 ai sec.	Exterior	



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
		21033.04		Glucoză 2-4 sector 2	XX		
29.	997	B-II-m-B-21033.05	Hangarul nr. 3	Str. Fabrica de Glucoză 2-4 sector 2	anii '20 ai sec. XX	Exterior	
30.	1083	B-II-m-B-18801	Gara Obor	Bd. Gara Obor 1-3 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică bună, fiind renovat recent.
31.	1097	B-II-m-B-18816	Casă	Bd. Ghica Tei 67-69 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
32.	1098	B-II-m-B-18817	Casă	Bd. Ghica Tei 77 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
33.	1099	B-II-m-B-18818	Casă	Bd. Ghica Tei 125 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
34.	1100	B-II-m-B-18820	Casă	Bd. Ghica Tei 127 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	În prezent elementele caracteristice și forma inițială nu mai pot fi descifrate, deoarece prin remodelarea clădirii în scopul satisfacerii noilor nevoi s-a renunțat la elemente decorative definitorii pentru acea perioadă.
35.	1179	B-II-m-B-18902	Casă	Str. Halmeu 1 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	starea avansată de degradarea a construcției.
36.	1180	B-II-m-B-18903	Casă	Str. Halmeu 5 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Starea avansată de degradare a monumentului istoric
37.	1181	B-II-m-B-18904	Casă	Str. Halmeu 7 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția care figurează ca monument nu are niciun element care să îi confere acest statut, probabil monumentul a fost demolat și construită o clădire de P+1.
38.	1182	B-II-m-B-18905	Casă	Str. Halmeu 11-13 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
39.	1183	B-II-m-B-18906	Casă	Str. Halmeu 17 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică bună, fiind întreținut,



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
							recondiționat recent.
40.	1184	B-II-m-B-18907	Casă	Str. Halmeu 25 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Clădirea a fost demolată
41.	1198	B-II-m-B-18923	Casă	Șos. Ianului 3 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
42.	1226	B-II-m-B-18949	Casă	Str. Ionescu Grigore, arh. 28 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Exterior	Clădirea se află într-o stare precară.
43.	1227	B-II-m-B-18950	Casă	Str. Ionescu Grigore, arh. 34 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Exterior	-
44.	1228	B-II-m-B-18951	Casă	Str. Ionescu Grigore, arh. 40 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Exterior	-
45.	1229	B-II-m-B-18952	Casă	Str. Ionescu Grigore, arh. 52 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Exterior	-
46.	1245	B-II-m-B-18967	Casă	Str. Ispravnicului 31 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Aspectul exterior al clădirii nu relevă caracteristicile secolului trecut, nu se remarcă niciun detaliu sau ancadrament care ar putea aminti de un monument.
47.	1246	B-II-m-B-18968	Casă	Str. Ispravnicului 39 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	-
48.	1341	B-II-m-B-19057	Casa Ion Țuculescu	Str. Lizeanu 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Starea fizică a clădirii este una medie, renovările ulterioare și transformările pe care le-a suferit au fost făcute în mod brutal, fără a se păstra toate detaliile inițiale ale acesteia.
49.	1342	B-II-m-B-19058	Casă	Str. Lizeanu 13 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția și-a pierdut din farmecul inițial, în prezent rămânând mai mult o ruină ce amintește de arhitectura anilor 1930.
50.	1343	B-II-m-B-19059	Casă	Str. Lizeanu 14 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică precară.
51.	1344	B-II-m-B-19060	Casă	Str. Lizeanu 17 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Detaliile finisajelor exterioare și modul în care clădirea s-a





# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
							păstrat sugerează o schimbare brutală pe care aceasta le-a suferit, transformări ce au dus ulterior la pierderea farmecului arhitecturii inițiale.
52.	1345	B-II-m-B-19061	Casă	Str. Lizeanu 19 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
53.	1346	B-II-m-B-19062	Casă	Str. Lizeanu 20 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică precară.
54.	1347	B-II-m-B-19063	Casă	Str. Lizeanu 21 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică precară avansată, fațada clădirii este într-o stare fizică de deteriorare, tencuiala exterioară s-a desprins în totalitate, iar multe dintre elementele specifice nu mai pot fi observate pentru că nu mai există.
55.	1348	B-II-m-B-19064	Casă	Str. Lizeanu 22-24 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică precară avansată.
56.	1349	B-II-m-B-19065	Casă	Str. Lizeanu 25 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică bună, construcția păstrează în linii mari arhitectura inițială, păstrându-și farmecul și aspectul clădirii inițiale.
57.	1350	B-II-m-B-19066	Casă	Str. Lizeanu 30 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
58.	1351	B-II-m-B-19067	Casă	Str. Lizeanu 35 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică se află într-un proces ridicat de degradare și nu mai păstrează în linii mari arhitectura inițială.
59.	1352	B-II-m-B-19068	Casă	Str. Lizeanu 37 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția nu mai prezintă elemente deosebite pentru care a fost clasată



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
							ca monument
60.	1353	B-II-m-B-19069	Casă	Str. Lizeanu 39 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția are un aspect neîngrijit, stare fizică este una precară.
61.	1354	B-II-m-B-19070	Casă	Str. Lizeanu 40 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare avansată de degradare.
62.	1355	B-II-m-B-19071	Casă	Str. Lizeanu 46 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția are un aspect neîngrijit și a suferit modificări negative.
63.	1398	B-II-m-B-19118	Casă	Str. Maica Domnului 6 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	<b>Nu mai există</b> , pe acest amplasament sunt prezente locuințe colective.
64.	1399	B-II-m-B-19119	Casă	Str. Maica Domnului 11 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Modificările recente au desfigurat monumentul.
65.	1400	B-II-m-B-19120	Casă	Str. Maica Domnului 15 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Aspect neîngrijit, stare fizică avansată de degradare, construcția și-a pierdut din farmecul inițial.
66.	1401	B-II-m-B-19121	Casă	Str. Maica Domnului 19 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
67.	1402	B-II-m-B-19122	Casă	Str. Maica Domnului 21-23 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	
68.	1403	B-II-m-B-19123	Casă	Str. Maica Domnului 29 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
69.	1404	B-II-m-B-19124	Casă	Str. Maica Domnului 49 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
70.	1405	B-II-m-B-19125	Casă	Str. Maica Domnului 49B sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Aspect neîngrijit.
71.	1406	B-II-m-B-19126	Casă	Str. Maica Domnului 49bis sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția a fost modificată în totalitate, nu mai păstrează arhitectura inițială.
72.	1407	B-II-m-B-19127	Casă	Str. Maica Domnului 51 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
73.	1408	B-II-m-B-19128	Casă	Str. Maica Domnului 63 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Construcția are un aspect îngrijit, a fost renovată în totalitate.



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
74.	1438	B-II-m-B-19161	Casă	Str. Mașina de Pâine 47 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
75.	1439	B-II-m-B-19162	Casă	Str. Mașina de Pâine 135 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	<b>Nu mai există acest monument, pe acest amplasament se află locuințe colective</b>
76.	1455	B-II-m-B-19163	Casă	Str. Matei Voievod 22A sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Stare fizică bună.
77.	1456	B-II-m-B-19164	Casă	Str. Matei Voievod 31 sector 2	sf. sec. XIX	Exterior	Stare fizică este foarte bună, intervențiile actuale au fost realizate fără a periclita valoarea clădirii.
78.	1457	B-II-m-B-19165	Casă	Str. Matei Voievod 32 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
79.	1458	B-II-m-B-19166	Casă	Str. Matei Voievod 33A sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
80.	1459	B-II-m-B-19167	Casă	Str. Matei Voievod 33 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
81.	1460	B-II-m-B-19168	Casă	Str. Matei Voievod 35 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	-
82.	1608	B-II-m-B-21042	Casa ing. Panait Pascalis și Vlada Vasiliadis	Str. Onciu Dimitrie 31 sector 2	1914	Exterior	Stare fizică foarte bună.
83.	1616	B-II-m-A-19314	Casă de târgoveț	Str. Orzari 63 sector 2	1859	Exterior	Construcția are un aspect neîngrijit din cauza trecerii timpului și a intemperiei.
84.	1617	B-II-m-B-19315	Casă	Str. Oțeșani 28 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Exterior	Starea fizică a clădirii este una degradată, aceasta prezentând fisuri la nivelul tencuiei.
85.	1764	B-II-m-B-19450	Biserica "Sf. Împărați Constantin și Elena" - Popa Nan	Str. Popa Nan 47bis sector 2, Str. Gheorghe Costa-Foru 5A sector 2	1910 - 1918, sf. sec. XVIII - sec. XIX	Exterior	-
86.	1841	B-II-m-B-19515	Casă	Str. Rădulescu Heliade Ion 15 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	Starea fizică este una degradată.



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresa obiectiv istoric LMI 2015	Data obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate	Observații
87.	1842	B-II-m-B-19516	Casă	Str. Rădulescu Heliade Ion 27 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	-
88.	1843	B-II-m-B-19517	Casă	Str. Rădulescu Heliade Ion 33 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	Starea fizică este una degradată.
89.	1868	B-II-m-B-19543	Imobil	Str. Ritmului 1 sector 2	înc. sec. XX	Exterior	-
90.	1999	B-II-m-B-17934	Casă	Str. Sfânta Treime 30 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Starea fizică a clădirii este una bună, aceasta fiind renovată.
91.	2000	B-II-m-B-17935	Casă	Str. Sfânta Treime 51 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Starea fizică a clădirii este una bună, aceasta fiind renovată.
92.	2001	B-II-m-B-17936	Casă	Str. Sfânta Treime 53 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	Starea fizică a clădirii este una bună, aceasta fiind renovată.
93.	2002	B-II-m-B-17937	Casă	Str. Sfânta Treime 55 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	<b>Monumentul nu mai există.</b> În locul acestuia a fost construită o clădire de birouri.
94.	2003	B-II-m-B-17938	Casă	Str. Sfânta Treime 57 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	<b>Monumentul nu mai există.</b> În locul acestuia a fost construită o clădire de birouri.
95.	2029	B-II-m-A-19692	Moara lui Assan	Str. Silozului 25 sector 2	1853	Exterior	-
96.	2100	B-II-m-B-19756	Casă	Str. Șomoioag Constantin serg. 8 sector 2	prima jum. sec. XX	Exterior	În curs de restaurare, renovare.
97.	2165	B-II-m-B-19822	Casă de târgoveț	Str. Tepeș Vodă 86 A sector 2	sec. XIX	Exterior	-
98.	2224	B-II-m-B-19878	Casa Ortansa Paciurea	Str. Viitorului 94 sector 2	1878	Exterior	Monument reprezentativ pentru stilul art nouveau.
99.	2343	B-III-m-B-19999	Bustul Emiliei Irza	Bd. Lacul Tei 120 sector 2		Exterior	-
100	2462	B-IV-m-B-20112	Cruce de piatră	Șos. Pantelimon f.n. sector 2, intersecția cu str. Christigii	1877	Exterior	În prezent crucea se regăsește încă în Parcul Obor, loc unde a fost mutată pe durata unor intervenții de renovare în zona în care era poziționată inițial.



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## Monumente din interiorul P.U.Z. Zone Protejate

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
1.	280	B-II-m-B-18002	Imobil	Str. Armenească 10 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
2.	281	B-II-m-B-18003	Casă	Str. Armenească 35 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
3.	323	B-II-m-B-18044	Casă	Str. Avram Iancu 1 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
4.	324	B-II-m-B-18045	Casă	Str. Avram Iancu 5-5A sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
5.	354	B-II-a-B-18093	Ansamblul de arhitectură "Str. Batiștei"	Str. Batiștei, între str. Jean Louis Calderon și str. Vasile Lascăr sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
6.	355	B-II-m-B-18094	Casa Nicolae Filipescu	Str. Batiștei 13 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
7.	356	B-II-m-B-21043	Palatul Arta, actualul sediu ArCuB	Str. Batiștei 14 sector 2	1932 - 1934	Interior
8.	357	B-II-m-A-18095	Biserica „Sf. Nicolae” - Batiște	Str. Batiștei 21 sector 2, Str. Praporgescu David g-ral 2 sector 2	1764, sec. XIX	Interior
9.	358	B-II-m-B-18096	Casa bancherului Hermann Speier	Str. Batiștei 24A sector 2	1900	Interior
10.	359	B-II-m-B-21024	Casa Boambă-Rahțivanu	Str. Batiștei 27-27 A sector 2		Interior
11.	360	B-II-m-B-18097	Casă	Str. Batiștei 39 sector 2	1897 - 1911	Interior
12.	445	B-II-m-B-18176	Casă	Str. Bocșa 2 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
13.	446	B-II-m-B-18177	Casă	Str. Bocșa 4 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
14.	447	B-II-m-B-18178	Casă	Str. Bocșa 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
15.	448	B-II-m-B-18179	Casă de târgoveț	Str. Bocșa 7 sector 2	1815	Interior
16.	483	B-II-m-B-18214	Casă	Str. Botez Corneliu 3 sector 2	1935	Interior
17.	526	B-II-m-B-18247	Casă	Str. Burghelea dr. 1 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
18.	527	B-II-m-B-18248	Casă	Str. Burghelea dr. 3 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
19.	528	B-II-m-B-18249	Casă	Str. Burghelea dr. 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
20.	529	B - II - m - B - 18250	Casă	Str. Burghelea dr. 13 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
21.	530	B - II - m - B - 18251	Casă	Str. Burghelea dr. 14 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
22.	531	B - II - m - B - 18252	Casă	Str. Burghelea dr. 15 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
23.	532	B - II - m - B - 18253	Casă	Str. Burghelea dr. 16 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
24.	533	B - II - m - B - 18254	Casă	Str. Burghelea dr. 17 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
25.	534	B - II - m - B - 18255	Casă	Str. Burghelea dr. 19 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec.	Interior



# URBANE 2000

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
					XX	
26.	535	B-II-m-B-18256	Casă	Str. Burghilea dr. 22 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
27.	542	B-II-m-B-18265	Casă	Str. Caimatei 1 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
28.	543	B-II-m-B-18266	Casă	Str. Caimatei 2 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
29.	544	B-II-m-B-18267		Str. Caimatei 3 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
30.	545	B-II-m-B-18268	Imobil	Str. Caimatei 8 sector 2	1935	Interior
31.	546	B-II-m-B-18269	Casă	Str. Caimatei 10 sector 2	1913 - 1919	Interior
32.	547	B-II-m-B-18270	Casă	Str. Caimatei 20 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
33.	548	B-II-m-B-18271	Casă	Str. Calderon Jean Louis 7-9 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
34.	549	B-II-m-B-18272	Casă	Str. Calderon Jean Louis 16 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
35.	550	B-II-m-B-21036	Imobil	Str. Calderon Jean Louis 33 sector 2	1897, 1930	Interior
36.	551	B-II-m-A-21059	Imobil	Str. Calderon Jean Louis 48 sector 2	1898	Interior
37.	552	2 B-II-m-A-21060	Imobil	Str. Calderon Jean Louis 50 sector 2 1	1898	Interior
38.	577	B-II-a-A-18300	Parcul Ioanid	Piața Cantacuzino Gh. f.n. sector 2 (delimitat de str. Polonă - Bd. Dacia - str. Dumbrava Roșie)	sf. sec. XIX - înc. XX	Interior
39.	578	B-II-a-B-18301	Grădina Icoanei	Piața Cantacuzino Gh. f.n. sector 2 (delimitată de str. pictor Arthur Verona - str. D.A. Xenopol - str. dr. Dimitrie Gerota)	sf. sec. XIX - înc. XX	Interior
40.	584	B-II-m-B-21065	Imobil	Intr. Caragiale I. L. 1 sector 2	1920 - 1945	Interior
41.	586	B-II-m-B-18308	Casă	I Str. Caragiale I. L. 32 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
42.	592	B-II-m-B-18314	Imobil	Bd. Carol I 25 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
43.	593	B-II-m-B-18315	Imobil	Bd. Carol I 27 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
44.	594	B-II-m-B-18316	Fostul Hotel Național, azi ASIROM	Bd. Carol I 31-33 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
45.	595	B-II-m-B-18317	Imobil	Bd. Carol I 37 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
46.	596	B-II-m-B-18318	Imobil	Bd. Carol I 39 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
47.	597	B-II-a-B-18319	Ansamblul Bisericii Armenești	Bd. Carol I 43 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
48.	598	B-II-m-B-18320	Biserica Armenească	Bd. Carol I 43 sector 2	1911	Interior
49.	599	B-II-m-B-18321	Biblioteca Armenească	Bd. Carol I 43 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
50.	600	B-II-m-B-18322	Imobil	Bd. Carol I 53 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
51.	601	B-II-m-B-18323	Imobil	Bd. Carol I 55 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
52.	602	B-II-m-B-18324	Imobil	Bd. Carol I 59 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
53.	603	B-II-m-B-18325	Casă	Bd. Carol I 64 sector 2	înc. sec. XX	Interior
54.	604	B-II-m-B-18326	Casă	Bd. Carol I 66 sector 2	înc. sec. XX	Interior
55.	605	B-II-m-B-18327	Imobil	Bd. Carol I 72 sector 2	sf. sec. XIX -	Interior



# URBANE 2000

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
					prima jum. sec. XX	
56.	716	B-II-a-B-18444	Parcul Plumbuita	Șos. Colentina f.n. sector 2 (delimitat de str. Doamna Ghica - Șos. Colentina - str. Fabrica de Gheață - Lacul Plumbuita)	sf. sec. XIX	Interior
57.	782	B-II-m-B-18512	Casă	Str. Cristian Radu 2 sector 2	1900	Interior
58.	783	B-II-m-B-18513	Casă	Str. Cristian Radu 3 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
59.	784	B-II-m-B-18514	Imobil	Str. Cristian Radu 5 sector 2	înc. sec. XX	Interior
60.	785	B-II-m-B-18515	Casa arh. Arghir Culina	Str. Cristian Radu 7 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
61.	786	B-II-m-B-18516	Casă	Str. Cristian Radu 8 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
62.	793	B-II-a-B-18523	Ansamblul de arhitectură "Bd. Dacia	Bd. Dacia, între str. Polonă și str. Aurel Vlaicu, între str. Aurel Vlaicu și str. Icoanei sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
63.	795	B-II-m-B-18525	Casă	Bd. Dacia 56 sector 2	Sf. Sec. XIX – înc. Sec. XX	Interior
64.	796	B-II-m-B-18526	Casă	Bd. Dacia 58 sector 2	Sf. Sec. XIX – înc. Sec. XX	Interior
65.	797	B-II-m-B-18527	Casă	Bd. Dacia 60 sector 2	Sf. Sec. XIX – înc. Sec. XX	Interior
66.	799	B-II-m-B-18529	Casă	Bd. Dacia 62 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
67.	800	B-II-m-B-18530	Imobil locuințe – Th. Nicolau	Bd. Dacia 66 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
68.	803	B-II-m-B-18533	Imobil	Bd. Dacia 72 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
69.	804	B-II-m-B-18534	Imobil	Bd. Dacia 74 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
70.	805	B-II-m-B-18535	Casă	Bd. Dacia 75 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
71.	806	B-II-m-B-18536	Casa Cihoski	Bd. Dacia 76 -78 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
72.	807	B-II-m-B-18537	Casă	Bd. Dacia 79 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
73.	808	B-II-m-B-18538	Imobil	Bd. Dacia 82 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
74.	809	B-II-m-B-18539	Casă	Bd. Dacia 83 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
75.	810	B-II-m-B-18540	Imobil	Bd. Dacia 84 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
76.	811	B-II-m-B-18541	Imobil	Bd. Dacia 85 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
77.	812	B-II-m-B-18543	Imobil	Bd. Dacia 86 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
78.	813	B-II-m-B-18542	Casă	Bd. Dacia 87 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
79.	814	B-II-m-B-18544	Imobil	Bd. Dacia 89 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
80.	815	B-II-m-B-18545	Imobil	Bd. Dacia 91 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
81.	816	B-II-m-B-18546	Imobil	Bd. Dacia 95 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
82.	817	B-II-m-B-18547	Imobil	Bd. Dacia 96 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
83.	818	B-II-m-B-18548	Imobil	Bd. Dacia 101 sector 2	1900	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
84.	819	B-II-m-B-18549	Imobil	Bd. Dacia 103 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
85.	820	B-II-m-B-18550	Muzeul C. C. și C. A. Nottara	Bd. Dacia 105 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
86.	821	B-II-m-B-18551	Casă	Bd. Dacia 107 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
87.	822	B-II-m-B-18552	Liceul „Dimitrie Cantemir”	Bd. Dacia 117 sector 2	1925	Interior
88.	846	B-II-m-A-21053	Imobil	Str. Dianeii 9 sector 2	1907 - 1911	Interior
89.	851	B-II-a-A-18582	Ansamblul Palatul Ghica - Tei	Str. Doamna Ghica 3-5 sector 2	înc. sec. XIX - XX	Interior
90.	852	B-II-m-A-18582.02	Biserica "Înălțarea Domnului" - Ghica - Tei	Str. Doamna Ghica 3 sector 2	mijl. sec. XVIII - XIX	Interior
91.	853	B-II-m-A-18582.01	Palatul Grigore Ghica - Tei	Str. Doamna Ghica 5 sector 2	1822	Interior
92.	883	B-II-m-B-18610	Casa Av. Lenș	Str. Donici Alexandru 23 sector 2	1892	Interior
93.	884	B-II-m-B-18611	Casa G-ral Lahovary	Str. Donici Alexandru 28 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
94.	885	B-II-m-B-18612	Casa Pan Halipa	Str. Donici Alexandru 32 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
95.	886	B-II-m-B-18613	Casa Elie Radu	Str. Donici Alexandru 40 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
96.	893	B-II-m-B-18618	Casă	Str. Drobeta 11 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
97.	925	B-II-m-B-18651	Casă	Str. Dumbrava Roșie 1 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
98.	926	B-II-m-B-18652	Casă	Str. Dumbrava Roșie 2 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
99.	927	B-II-m-B-18653	Casă	Str. Dumbrava Roșie 3 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
100.	928	B-II-m-B-18654	Casă	Str. Dumbrava Roșie 4 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
101.	929	B-II-m-B-18655	Casă	Str. Dumbrava Roșie 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
102.	930	B-II-m-B-18656	Casă	Str. Dumbrava Roșie 6 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
103.	931	B-II-m-B-18657	Casă	Str. Dumbrava Roșie 7 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
104.	932	B-II-m-B-18658	Casă	Str. Dumbrava Roșie 8 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
105.	933	B-II-m-B-18659	Casă	Str. Dumbrava Roșie 9 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
106.	934	B-II-m-B-18660	Casă	Str. Dumbrava Roșie 10 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
107.	935	B-II-m-B-18661	Casă	Str. Dumbrava Roșie 11 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
108.	936	B-II-m-B-18662	Casă	Str. Dumbrava Roșie 12 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
109.	937	B-II-m-B-18663	Casă	Str. Dumbrava Roșie 14 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
110.	938	B-II-m-B-18664	Casă	Str. Dumbrava Roșie 16 sector 2	sf. sec. XIX -	Interior





# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
					prima jum. sec. XX	
111.	939	B-II-m-B-18665	Casă	Str. Dumbrava Roșie 26 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
112.	970	B-II-m-B-18693	Casă	Str. Eminescu Mihai 93 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
113.	971	B-II-m-B-18694	Casă	Str. Eminescu Mihai 97 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
114.	972	B-II-m-B-18695	Imobil	Str. Eminescu Mihai 103 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
115.	973	B-II-m-B-18696	Casa D. Panaitescu-Perpessicius	Str. Eminescu Mihai 122 sector 2	sec. XX	Interior
116.	974	B-II-m-B-18697	Casă	Str. Eminescu Mihai 134 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
117.	975	B-II-m-B-18698	Casă	Str. Eminescu Mihai 136 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
118.	976	B-II-m-B-18699	Casă	Str. Eminescu Mihai 138 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
119.	977	B-II-m-B-18700	Casă	Str. Eminescu Mihai 144 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
120.	978	B-II-m-B-18701	Casa Henrieta Delavrancea - Gibory	Str. Eminescu Mihai 149 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
121.	1000	B-II-m-B-18718	Casă	Bd. Ferdinand I 3 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
122.	1001	B-II-m-B-18719	Casa Maria Budișteanu	Bd. Ferdinand I 13 sector 2	1897	Interior
123.	1002	B-II-m-B-18720	Casa Flechtenmacher	Bd. Ferdinand I 15 sector 2	1897	Interior
124.	1003	B-II-m-B-18721	Casă	Bd. Ferdinand I 31 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
125.	1004	B-II-m-B-18722	Foisorul de Foc	Bd. Ferdinand I 33 sector 2	1889	Interior
126.	1005	B-II-m-B-18723	Administrația Financiară Sector 2	Bd. Ferdinand I 89A sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
127.	1009	B-II-m-B-18728	Casa dr. Petrini-Galați	Str. Filipescu Nicolae 31 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
128.	1010	B-II-m-B-18729	Casă	Str. Filipescu Nicolae 45 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
129.	1011	B-II-m-B-18730	Casă	Str. Filipescu Nicolae 61 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
130.	1085	B-II-m-B-18804	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 9 sector 2	1910	Interior
131.	1086	B-II-m-B-18805	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 10 sector 2	1895	Interior
132.	1087	B-II-m-B-18806	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 11 sector 2	1910	Interior
133.	1088	B-II-m-B-18807	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 20 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
134.	1089	B-II-m-B-18808	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 21 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
135.	1090	B-II-m-B-18809	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 23 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
136.	1091	B-II-m-B-18810	Casă	Str. Georgescu Mihail dr. 204 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
137.	1199	B-II-m-A-18924	Școala Centrală de Fete	Str. Icoanei 3-5 sector 2	1890	Interior
138.	1200	B-II-m-B-18925	Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - Icoanei	Str. Icoanei 12 sector 2	1784 - 1785	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
139.	1201	B-II-m-B-20995	Casa Dr. Gh. Nanu	Str. Icoanei 50A sector 2	1911 - 1914	Interior
140.	1202	B-II-m-B-18926	Imobil	Str. Icoanei 56 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
141.	1203	B-II-m-B-18927	Imobil	Str. Icoanei 57 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
142.	1204	B-II-m-B-18928	Imobil	Str. Icoanei 58 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
143.	1205	B-II-m-B-18929	Imobil	Str. Icoanei 60 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
144.	1206	B-II-m-B-18930	Casă	Str. Icoanei 62 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
145.	1207	B-II-m-B-18931	Casă	Str. Icoanei 63 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
146.	1208	B-II-m-B-18932	Casă	Str. Icoanei 64 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
147.	1209	B-II-m-B-18933	Biserica Dichiu - Tichirlești m	Str. Icoanei 72 sector 2	1773	Interior
148.	1210	B-II-m-B-18934	Imobil	Str. Icoanei 80 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
149.	1230	B-II-m-B-18953	Casa Tache Ionescu	Str. Ionescu Tache 25 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
150.	1247	B-II-m-B-18969	Casă	Str. Italiană 3 sector 2	sec. XIX	Interior
151.	1248	B-II-m-B-18970	Casă	Str. Italiană 21 sector 2	sec. XIX	Interior
152.	1259	B-II-m-B-18975	Casă	Str. Kirițescu Constantin 6 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
153.	1260	B-II-m-B-18976	Casă	Str. Kirițescu Constantin 10-12 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
154.	1261	B-II-m-B-18977	Casă	Str. Kirițescu Constantin 11 sector 2, Str. Popa Soare 60 bis sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
155.	1262	B-II-m-B-18978	Casă	Str. Kirițescu Constantin 15 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
156.	1263	B-II-m-B-18979	Casă	Str. Kirițescu Constantin 16 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
157.	1264	B-II-m-B-18980	Casă	Str. Kirițescu Constantin 21 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
158.	1265	B-II-m-B-18981	Casa Constantin Kirițescu	Str. Kirițescu Constantin 41 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
159.	1290	B-II-m-B-19006	Casă	Str. Lacul Gorgova 2 sector 2	1895	Interior
160.	1294	B-II-m-B-19010	Casa Ev. și H. Gheorghieff	Str. Lascăr Vasile 32 sector 2	1890	Interior
161.	1295	B-II-m-B-19012	Casa Dumitru Stoenu	Str. Lascăr Vasile 34 sector 2	1928	Interior
162.	1296	B-II-m-B-19011	Imobil cu farmacie	Str. Lascăr Vasile 76 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
163.	1356	B-II-m-B-19072	Biserica "Sf. Nicolae, Sf. Spiridon" - Popa Chițu	Str. Logofătul Luca Stroici 33A sector 2	1879 - 1935, sec. XVIII - înc. sec. XIX	Interior
164.	1432	B-II-m-B-19154	Casă	Str. Masaryk Thomas 25 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
165.	1433	B-II-m-B-19155	Casă	Str. Masaryk Thomas 26 sector 2	1913	Interior
166.	1434	B-II-m-B-19156	Casa Prof. dr. Gh. Marinescu	Str. Masaryk Thomas 27 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
167.	1435	B-II-m-B-19157	Casă	Str. Masaryk Thomas 28 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
168.	1436	B-II-m-B-19158	Casă	Str. Masaryk Thomas 29 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
169.	1437	B-II-m-B-19159	Casă	Str. Masaryk Thomas 34 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
170.	1475	B-II-a-B-19175	Ansamblul de arhitectură "Str. Mântuleasa"	Str. Mântuleasa sector 2, 3	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
171.	1476	B-II-m-B-19176	Casa Zentler	Str. Mântuleasa 10 sector 2	1910	Interior
172.	1477	B-II-m-B-19177	Casă	Str. Mântuleasa 17 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
173.	1478	8 B-II-m-B-19178	Casă	Str. Mântuleasa 19 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
174.	1479	B-II-a-A-19179	Ansamblul Bisericii Mântuleasa	Str. Mântuleasa 20 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
175.	1480	B-II-m-A-19179.01	Biserica "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril" - Mântuleasa	Str. Mântuleasa 20 sector 2	1734	Interior
176.	1481	B-II-m-A-19179.02	Casă parohială	Str. Mântuleasa 20 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
177.	1482	B-II-m-B-19180	Casă	Str. Mântuleasa 21 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
178.	1483	B-II-m-B-19181	Casă	Str. Mântuleasa 23 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
179.	1484	B-II-m-B-19182	Casa arh. Paul Smărăndescu	Str. Mântuleasa 25 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
180.	1485	B-II-m-B-20996	Casa D.R. Ioanițescu	Str. Mântuleasa 33 sector 2	1922	Interior
181.	1486	B-II-m-B-19183	Casă	Str. Mântuleasa 34 sector 2	1902	Interior
182.	1531	B-II-a-B-19233	Ansamblul de arhitectură "Calea Moșilor"	Calea Moșilor, între Bd. I. C. Brătianu și Bd. Carol I sector 2, 3	sf. sec. XIX	Interior
183.	1545	B-II-m-B-19247	Casă	Calea Moșilor 71 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
184.	1556	B-II-m-B-19258	Casă Sofia Popp	Calea Moșilor 91 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
185.	1560	B-II-m-B-19262	Hanul Solacolu	Calea Moșilor 134-134A sector 2	sf. sec. XIX	Interior
186.	1561	B-II-m-B-19263	Casă	Calea Moșilor 136-138 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
187.	1558	B-II-m-B-19260	Fosta casă Popp și Bunescu – corpul principal	Calea Moșilor 122 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
188.	1559	B-II-m-B-19261	Casă Bercovici	Calea Moșilor 128 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
189.	1562	B-II-m-B-19264	Casa G-ral Lahovary, azi corp al Spitalului Cantacuzino	Str. Movilă Ion 5 sector 2	1884 - 1886	Interior
190.	1569	B-II-a-B-19271	Ansamblul de arhitectură "Str. Negustori, nr. 1-19; 6-16"	Str. Negustori sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
191.	1570	B-II-m-B-19272	Casa Negroponte	Str. Negustori 1A sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
192.	1571	B-II-m-B-19273	Casă, azi Comisia Zonei Montane	Str. Negustori 1B sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
193.	1572	B-II-m-B-19274	Casă	Str. Negustori 3 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
194.	1573	B-II-m-B-19275	Casă	Str. Negustori 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
195.	1575	B-II-m-B-19277	Casă	Str. Negustori 7 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec.	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
					XX	
196.	1576	B-II-m-B-19278	Casă	Str. Negustori 9 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
197.	1577	B-II-m-B-19279	Casă	Str. Negustori 10 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
198.	1578	B-II-m-B-19280	Casă	Str. Negustori 11-11 bis sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
199.	1579	B-II-m-B-19282	Casă	Str. Negustori 14 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
200.	1580	B-II-m-B-19283	Casa Vlădescu	Str. Negustori 15 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
201.	1581	B-II-m-B-19284	Casa Dimitrie Bolintineanu	Str. Negustori 16 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
202.	1582	B-II-m-B-19285	Casă	Str. Negustori 28 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
203.	1583	B-II-m-B-19286	Casă	Str. Negustori 30 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
204.	1584	B-II-m-B-19287	Casă	Str. Negustori 32 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
205.	1601	B-II-m-A-19304	Biserica "Sf. Nicolae, Adormirea Maicii Domnului" - Olari	Str. Olari 6 sector 2	1758	Interior
206.	1602	B-II-m-B-19305	Casă	Str. Olari 8 sector 2	1893	Interior
207.	1603	B-II-m-B-21000	Casa G-ral Jitianu I.	Str. Olari 32 sector 2	1921	Interior
208.	1609	B-II-m-B-19310	Casă	Str. Orbescu Dimitrie 12 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
209.	1610	B-II-m-B-19311	Imobil locuințe	Str. Orbescu Dimitrie 14 sector 2	1935	Interior
210.	1618	B-II-m-B-19316	Vila Matilda	Str. Oțetari 2 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
211.	1619	B-II-m-B-19317	Biserica "Sfinții Voievozi" - Oțetari	Str. Oțetari 4 sector 2	1757, sec. XIX	Interior
212.	1620	B-II-m-B-19318	Casă	Str. Paleologu 12 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
213.	1667	B-II-m-B-20921	Imobil	Str. Părintele Galeriu 13 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
214.	1668	B-II-a-B-19365	Ansamblul de arhitectură "Str. Părintele Stăniloiaie"	Str. Părintele Stăniloiaie sector 2	sf. sec. XIX	Interior
215.	1669	B-II-m-B-18424	Casă cu prispă	Str. Părintele Stăniloiaie 1A sector 2	sf. sec. XIX	Interior
216.	1670	B-II-m-B-18425	Casă	Str. Părintele Stăniloiaie 2 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
217.	1671	B-II-m-B-18426	Casă și pavilion metalic	Str. Părintele Stăniloiaie 4 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
218.	1672	B-II-m-B-18427	Casă	Str. Părintele Stăniloiaie 5 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
219.	1673	B-II-m-B-18428	Casă	Str. Părintele Stăniloiaie 7 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
220.	1684	B-II-m-B-19376	Casă	Str. Philippide Alexandru 3 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
221.	1685	B-II-m-B-19377	Casă	Str. Philippide Alexandru 4 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
222.	1686	B-II-m-B-19378	Casă	Str. Philippide Alexandru 5 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
223.	1687	B-II-m-B-19379	Casă	Str. Philippide Alexandru 6 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
224.	1688	B-II-m-B-19380	Casă	Str. Philippide Alexandru 8 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
225.	1689	B-II-m-B-19381	Casă	Str. Philippide Alexandru 11 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
226.	1690	B-II-m-B-19382	Casă	Str. Philippide Alexandru 13 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
227.	1691	B-II-m-B-19383	Casă	Str. Philippide Alexandru 14 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
228.	1692	B-II-m-B-19384	Casă	Str. Philippide Alexandru 15 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
229.	1693	B-II-m-B-19385	Casă	Str. Philippide Alexandru 17 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
230.	1694	B-II-m-B-19386	Casă	Str. Philippide Alexandru 20 sector 2, str. Vlaicu Aurel nr. 61 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
231.	1698	B-II-m-B-19388	Casă	Str. Plantelor 4 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
232.	1699	B-II-m-B-19389	Casă	Str. Plantelor 37-37A sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
233.	1700	B-II-m-B-19390	Casă	Str. Plantelor 40 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
234.	1701	B-II-m-B-19391	Casă	Str. Plantelor 48 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
235.	1702	B-II-m-B-19392	Casă	Str. Plantelor 54 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
236.	1703	B-II-m-B-19393	Casă	Str. Plantelor 56-58 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
237.	1728	B-II-a-A-19419	Ansamblul Mănăstirii Plumbuita	Str. Plumbuita 58 sector 2	sec. XVI - XX	Interior
238.	1729	B-II-m-A-19419.01	Biserica "Nașterea Sf. Prooroc Ioan Botezătorul și Înaintemergătorul"	Str. Plumbuita 58 sector 2	sec. XVI, 1647	Interior
239.	1730	B-II-m-A-19419.02	Palat domnesc	Str. Plumbuita 58 sector 2	prima jum. sec. XVIII	Interior
240.	1731	B-II-m-A-19419.03	Turn clopotniță	Str. Plumbuita 58 sector 2	sec. XVIII	Interior
241.	1732	B-II-m-A-19419.04	Chilii	Str. Plumbuita 58 sector 2	sec. XVIII - XX	Interior
242.	1765	B-II-m-B-21061	Imobil	Str. Popa Rusu 24 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
243.	1766	B-II-a-B-19451	Ansamblul de arhitectură "Str. Popa Soare"	Str. Popa Soare sector 2, 3	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
244.	1770	B-II-m-B-19455	Casa Mircea Vulcănescu	Str. Popa Soare 16A sector 2	înc. sec. XX	Interior
245.	1772	B-II-m-B-19457	Casă	Str. Popa Soare 54 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
246.	1774	B-II-m-B-19459	Casă	Str. Popa Soare 56 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
247.	1775	B-II-m-B-19460	Casă	Str. Popa Soare 60 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
248.	1789	B-II-m-B-19469	Casa gen. David Praporgescu	Str. Praporgescu David g-ral 17 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
249.	1792	B-II-a-A-19471	Ansamblul Bisericii Grecești	Bd. Protopopescu Pache 1-3 sector 2	înc. sec. XX	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
250.	1793	B-II-m-A-19472	Biserica "Buna Vestire"	Bd. Protopopescu Pache 1-3 sector 2	înc. sec. XX	Interior
251.	1794	B-II-m-A-19473	Fostul Palat al Legației Elene, azi Ambasada Republicii Elene	Bd. Protopopescu Pache 1-3 sector 2	înc. sec. XX	Interior
252.	1795	B-II-m-B-19474	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 2 sector 2	înc. sec. XX	Interior
253.	1796	B-II-m-B-19475	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 4 sector 2	înc. sec. XX	Interior
254.	1797	B-II-m-B-19476	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 5 sector 2	înc. sec. XX	Interior
255.	1798	B-II-m-B-19477	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 6 sector 2	înc. sec. XX	Interior
256.	1799	B-II-m-B-19478	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 7 sector 2	înc. sec. XX	Interior
257.	1800	B-II-m-B-19479	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 10 sector 2	înc. sec. XX	Interior
258.	1801	B-II-m-B-19480	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 11 sector 2	înc. sec. XX	Interior
259.	1802	B-II-m-B-19481	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 14 sector 2	înc. sec. XX	Interior
260.	1803	B-II-m-B-19482	Imobil	Bd. Protopopescu Pache 18 sector 2	înc. sec. XX	Interior
261.	1804	B-II-m-B-19483	Casa Elena Lupescu	Bd. Protopopescu Pache 51 sector 2	1900	
262.	1805	B-II-m-B-19484	Colegiul Național „Mihai Viteazul“	Bd. Protopopescu Pache 62 sector 2	înc. sec. XX	Interior
263.	1806	B-II-m-B-19485	Imobil	Piața Protopopescu Pache 3 sector 2	înc. sec. XX	Interior
264.	1807	B-II-m-B-19486	Imobil	Piața Protopopescu Pache 9, colț cu Bd. Pache Protopopescu nr. 2 sector 2	înc. sec. XX	Interior
265.	1808	B-II-m-B-19487	Imobil	Piața Protopopescu Pache 13 sector 2	înc. sec. XX	Interior
266.	1809	B-II-m-B-19488	Imobil	Piața Protopopescu Pache 14 sector 2	înc. sec. XX	Interior
267.	1907	B-II-m-B-19581	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 8 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
268.	1908	B-II-m-B-19582	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 10 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
269.	1909	B-II-m-B-19583	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 15 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
270.	1910	B-II-m-B-19584	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 16 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
271.	1911	B-II-m-B-19585	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 19 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
272.	1912	B-II-m-B-19586	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 20 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
273.	1913	B-II-m-B-19587	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 21 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
274.	1914	B-II-m-B-19588	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 22 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
275.	1915	B-II-m-B-19589	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 26	sf. sec. XIX -	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
				sector 2	prima jum. sec. XX	
276.	1916	B-II-m-B-19590	Casă	Str. Romano Alexandru pictor 28 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
277.	1917	B-II-a-B-19591	Ansamblul de arhitectură "Str. Romulus"	Str. Romulus sector 2, 3	sf. sec. XIX	Interior
278.	1918	B-II-m-B-19592	Casă	Str. Romulus sector 2	sec. XIX	Interior
279.	1920	B-II-m-B-19594	Casă	Str. Romulus 4 sector 2	sec. XIX	Interior
280.	1921	B-II-m-B-19595	Casă	Str. Romulus 7 sector 2	sec. XIX	Interior
281.	1922	B-II-m-B-19596	Casă	Str. Romulus 9 sector 2	sec. XIX	Interior
282.	1923	B-II-m-B-19597	Casă	Str. Romulus 15-17 sector 2	sec. XIX	Interior
283.	1924	B-II-m-B-19598	Casă	Str. Romulus 18 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
284.	1925	B-II-m-B-19599	Casă	Str. Romulus 19 sector 2	Sf. sec. XIX	Interior
285.	1926	B-II-m-B-19600	Casă	Str. Romulus 20 sector 2	1904	Interior
286.	1927	B-II-m-B-19601	Casă	Str. Romulus 22 sector 2	sf. sec. XIX – prima jum. Sec. XX	Interior
287.	1945	B-II-m-B-19619	Imobil - Societatea de Locuințe leftine	Piața Rosetti C. A. 7 sector 2 *Conform limitelor OCPI, acest monument se află în Sector 1	1920	Interior
288.	1950	B-II-m-B-19623	Imobil	Str. Rosetti C. A. 26 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
289.	1951	B-II-m-B-19624	Casă	Str. Rosetti C. A. 33 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
290.	1952	B-II-m-B-19625	Casă	Str. Rosetti C. A. 35 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
291.	1953	B-II-m-B-19626	Casa Vasiliu Bolnavu	Str. Rosetti C. A. 36 sector 2	sec. XIX - XX	Interior
292.	1954	B-II-m-B-19627	Imobil locuințe	Str. Rosetti Maria 15 sector 2	înc. sec. XX	Interior
293.	1955	B-II-m-B-19628	Imobil	Str. Rosetti Maria 36 sector 2	înc. sec. XX	Interior
294.	1956	B-II-m-B-19629	Casă	Str. Russo Alecu 3 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
295.	1957	B-II-m-B-19630	Casă	Str. Russo Alecu 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
296.	1958	B-II-m-B-19631	Casă	Str. Russo Alecu 7 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
297.	1959	B-II-m-B-19632	Casă	Str. Russo Alecu 9 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
298.	1960	B-II-m-B-19633	Casă	Str. Russo Alecu 11 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
299.	1983	B-II-m-B-19656	Biserica "Sf. Împărați Constantin și Elena" - Schitul Darvari	Str. Schitul Darvari 3 sector 2	1834	Interior
300.	1984	B-II-m-B-21044	Imobil	Bd. Schitu Măgureanu 19 sector 2 *Conform limitelor OCPI, acest monument se află în Sector 1	1929	Interior
301.	1985	B-II-m-B-19657	Casă, azi Institutul Cervantes	Str. Serghiescu Marin 12 sector 2	sec. XIX - XX	Interior
302.	2013	B-II-m-B-19679	Casa Cerchez	Piața Sfântul Ștefan 13A sector 2	1926	Interior
303.	2014	B-II-a-B-19680	Ansamblul de arhitectură "Str. și P-ța Sf. Ștefan"	Str. Sfântul Ștefan, inclusiv Piața Sfântul Ștefan sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
304.	2020	B-II-m-B-19683	Casă	Str. Sfinților 1 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
305.	2021	B-II-m-B-19684	Casă	Str. Sfinților 6 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
306.	2022	B-II-m-B-19685	Vilă	Str. Sfinților 7 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
307.	2023	B-II-m-B-19686	Casă	Str. Sfinților 9 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
308.	2024	B-II-m-B-19687	Casă	Str. Sfinților 11 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
309.	2025	B-II-m-B-19688	Casă	Str. Sfinților 12 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
310.	2026	B-II-m-B-19689	Casă cu gang	Str. Sfinților 13 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
311.	2030	B-II-m-B-19693	Casa Iuliu Zane	Str. Silvestru 12 sector 2	sec. XIX	Interior
312.	2031	B-II-a-B-19694	Ansamblul Bisericii Silvestru	Str. Silvestru 36 sector 2	sec. XIX - XX	Interior
313.	2032	B-II-m-B-19694.01	Biserica "Sfântul Silvestru, Episcopul Romei"	Str. Silvestru 36 sector 2	sec. XIX, 1907	Interior
314.	2033	B-II-m-B-19694.02	Turn cu ceas	Str. Silvestru 36 sector 2	1879	Interior
315.	2034	B-II-m-B-20912	Chioșc de grădină și bazin decorativ	Str. Silvestru 38 sector 2		Interior
316.	2061	B-II-m-B-19721	Casa fizicianului C. Miculescu	Str. Spătarului 3 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
317.	2062	B-II-m-B-19722	Casă	Str. Spătarului 19 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
318.	2063	B-II-m-A-19723	Casa Melik, azi Muzeul Theodor Pallady	Str. Spătarului 22 sector 2	1760	Interior
319.	2064	B-II-m-B-19724	Casă	Str. Speranței 42-46 sector 2	sec. XIX	Interior
320.	2088	B-II-m-B-19748	Casă de târgoveț	Str. Stroiescu V. Vasile 1-3 sector 2	sec. XIX	Interior
321.	2089	B-II-m-B-20960	Casa Nenițescu	Str. Școalei 8 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
322.	2109	B-II-m-B-19765	Casa Ioan Slavici	Str. Știrbei Vodă 152 sector 2 *Conform limitelor OCPI, acest monument se află în Sector 1	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
323.	2113	B-II-m-B-19770	Casa Gheorghe Petrescu	Str. Toamnei 83 sector 2	înc. sec. XX	Interior
324.	2147	B - II - m - B - 19804	Liceul Economic	Str. Traian 165 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
325.	2155	B-II-m-B-19812	Casă	Str. Traian 176 sector 2	sf. sec. XIX	Interior
326.	2158	B-II-m-B-19815	Casă	Str. Traian 198 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
327.	2159	B-II-m-A-19816	Biserica „Sf. Ioachim și Ana” - Oboru Vechi	Str. Traian 204 sector 2	1780	Interior
328.	2160	B-II-m-B-19817	Casă	Str. Traian 208 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
329.	2240	B-II-m-B-19894	Casă	Str. Vlaicu Aurel 16 sector 2	prima jum. sec. XX	Interior
330.	2241	B-II-m-B-19895	Vila Vintilă Brătian	Str. Vlaicu Aurel 19 sector 2	1912	Interior
331.	2242	B-II-m-B-19896	Casă	Str. Vlaicu Aurel 41 sector 2	1899	Interior
332.	2243	B-II-m-B-20961	Casa Profesor I.S. Floru	Str. Vlaicu Aurel 115 sector 2	1915	Interior
333.	2244	B-II-m-B-19897	Casa Ion Voicu	Intr. Voicu Ion 4 sector 2	sf. sec. XIX, 1912	Interior
334.	2252	B-II-m-B-19905	Casă	Str. Vuia Traian 5 sector 2	sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX	Interior
335.	2310	B-III-m-B-19968	Monumentul lui Gh. Gr. Cantacuzino	Piața Cantacuzino Gh. f.n. sector 2, în Grădina Icoanei		Interior
336.	2312	B-III-m-B-19970	Monumentul G-ral	Bd. Carol I 43 sector 2, în curtea		Interior





# URBANE 2000

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Nr. crt.	Nr. identificare LMI 2015	Cod conform LMI 2015	Tip	Adresă obiectiv istoric LMI 2015	Datare obiectiv istoric LMI 2015	În interiorul / exteriorul P.U.Z. Zone protejate
			Andranic	Bisericii Armenești		
337.	2321	B-III-m-B-19978	Bustul lui C. C. Nottara	Bd. Dacia 105 sector 2, în curtea Muzeului C. C. Nottara		Interior
338.	2322	B-III-m-B-19979	Bustul prof. Vasile Șuteu	Bd. Dacia 117 sector 2, în curtea Liceului "Dimitrie Cantemir"		Interior
339.	2345	B-III-m-B-20001	Statuia lui Vasile Lascăr	Str. Lascăr Vasile f.n. sector 2		Interior
340.	2352	B-III-m-B-09081	Statuia "Industria casnică"	Str. Logofătul Luca Stroici 18 sector 2	1898	Interior
341.	2372	B-III-m-B-20025	Monumentul lui Tudor Vladimirescu	Str. Precupeții Vechi f.n. sector 2	1934	Interior
342.	2377	B-III-m-A-20030	Monumentul lui C. A. Rosetti	Piața Rosetti C. A. f.n. sector 2		Interior
343.	2378	B-III-m-B-20031	Bustul lui Constantin Dobrogeanu-Gherea	Str. Rosetti C. A. f.n. sector 2		Interior
344.	2379	B-III-m-B-19952	Statuia lui I. L. Caragiale	Str. Rosetti Maria f.n. sector 2	1976	Interior
345.	2401	B-III-m-B-20053	Monumentul eroilor din 1916-1918	Str. Silvestru 34-36 sector 2		Interior
346.	2402	B-III-m-B-20054	Statuia lui Theodor Pallady	Str. Spătarului 22 sector 2, în curtea Casei Melik		Interior
347.	2411	B-IV-m-B-20976	Atelierul pictorului Nicolae Grigorescu	Str. Batiștei 20 sector 2	sf. sec. XIX - înc. sec. XX	Interior
348.	2423	B-IV-m-A-20074	Piatra de mormânt a domnitorului Grigore	Str. Doamna Ghica 3 sector 2, în curtea Bisericii "Înălțarea Domnului" - Doamna	prima jum. sec. XIX	Interior
349.	2424	B-IV-m-A-20075	Monument funerar Grigore Ghica IV	Str. Doamna Ghica 3 sector 2, în curtea Bisericii "Înălțarea Domnului" - Doamna Ghica		Interior
350.	2427	B-IV-m-B-20078	Cruce de piatră	Bd. Ferdinand 89 sector 2	1855	Interior
351.	2451	B-IV-m-B-20102	Monumentul funerar al gen. E. Odobescu	Str. Icoanei 12 sector 2, în curtea Bisericii Icoanei		Interior
352.	2455	B-IV-m-B-09094	Statuia "Agricultura"	Str. Logofătul Luca Stroici 18 sector 2	1898	Interior

În cazul construcțiilor din zona de protecție, se vor evita situațiile în care construcția nu se integrează în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice, etc.), al configurării funcțional-volumetrică și al fațadelor corespunzătoare volumului construcțiilor (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate). Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului, a apelor, a materialelor specifice zonei. În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică (dacă este cazul) și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore sau riscuri de producere a unor accidente. Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea. Se vor evita modificările în volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din alte puncte de percepție, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume caracteristice perioadei istorice regăsită în zona.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, în imediata vecinătate a monumentelor istorice sau a construcțiilor cu valoare arhitecturală, nu se va depăși înălțimea vecinătăților mai mult de 1 m la cornișă, sau regimul de înălțime de maxim D+P+M.

Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitori precum țiglele, solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună. Se vor evita materialele care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, se va evita utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.

Se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi în stilul arhitectural specific zonei. Se va menține alinierea caracteristică a clădirilor. Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul acestei fațade, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front. Clădirile nu vor ieși din volumetria fațadei.

În compoziția cromatică a fațadelor clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va evita folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia. De asemenea, se va evita deteriorarea ornamentelor ieșite pe fațadă, a ancadramentelor la ferestre, și a elementelor de signalistică rezultate în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.

Se va evita deprecierea aspectului tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu, și înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal. Se va evita realizarea de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeași fațadă. Se recomandă întreținerea tâmplăriilor vechi, vopsite în culorile specifice zonei rurale: brun-roșcat, crem, alb, albastru.

Se recomandă prezervarea unei imagini autentice a clădirii prin conservarea ornamentelor, decorațiunilor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Se vor evita decorațiunile moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Intervențiile asupra monumentelor istorice și în zona lor de protecție se vor face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitatea cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor *Legii nr. 422 din iulie 2001*, privind protejarea monumentelor istorice, republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare:

- a) Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția de Cultură a Municipiului București;
- b) Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale.

#### ARTICOLUL 23 - Legea 422/2001

(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

(2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulate pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

(3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

(5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.



În conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv *Legea 422/2001* republicată la 20.11.2006, autoritățile administrației publice locale au atribuții în vederea protejării siturilor și monumentelor istorice.

Având în vedere importanța deosebită de a proteja siturile, zonele și parcelările protejate și monumentele istorice trebuie avută în vedere respectarea *Legii 422/2001*. În același sens trebuie avut în vedere de către autoritățile locale luarea acelor măsuri menite să protejeze siturile, eliminând factorii de risc care le pot afecta, ținând cont de delimitările atât a siturilor, cât și a zonelor de protecție.

În cazul efectuării de investiții care afectează monumentul sau zona sa de protecție trebuie avută în vedere de către beneficiarii investiției, dar și de autoritățile locale, a respectării prevederilor legale și de obligativitatea obținerii unui aviz din parte Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a municipiului București.

Pentru toate monumentele identificate pe teritoriul Sectorului 2, în afara zonelor protejate trebuie ca eliberarea autorizației de construcții sau alte intervenții să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a municipiului București.

Zonele construite protejate nu fac obiectul lucrării de față, conform contractului, respectiv studiul și reglementarea din cadrul Planului Urbanistic Zonal Sector 2 aflat în etapa de elaborare.

În ceea ce privește instituirea unor UTR-uri distincte pentru zonele construite protejate și zonele de protecție ale monumentelor istorice care să includă reglementări necesare protejării, acestea nu fac obiectul lucrării de față și vor fi delimitate în planșa de reglementări urbanistice (planșa desenată).

### **Spații publice valoroase cu caracter istoric**

Spațiile publice valoroase, ce au caracter istoric sunt fie parte din monumentele publice înscrise în Lista Monumentelor istorice, fie constituie sau sunt parte componentă a unor Zone Protejate Constituite.

Aceste spații publice sunt reprezentate de spații verzi, în principiu parcuri, gradini, spații verzi amenajate sau neamenajate (salba de lacuri). Printre acestea enumerăm:

- Parcul Plumbuita (aflat în cadrul Zonei Protejate nr.9)
- Parcul Ioanid (aflat în cadrul Zonei protejate nr. 70)
- Grădina Icoanei (aflat în cadrul Zonei protejate nr. 21)
- Parcul Național (Complexul Sportiv Lia Manoliu și Casa Fotbalului)
- Parcul Tei
- Parcul Circul de Stat
- Salba de lacuri a Râului Colentina (Lacul Tei, Lacul Plumbuita, Lacul Fundeni, Lacul Dobroiesti, Lacul Pantelimon)



În ceea ce privește spațiile publice (parcuri și grădini) aflate în zone protejate, acestea nu fac obiectul reglementării lucrării de față, respectiv studiul și reglementarea din cadrul Planului Urbanistic Zonal Sector 2 aflat în etapa de elaborare.

În ceea ce privește salba de lacuri există o serie de parcuri izolate, foste baze sportive și ștranduri dezafectate aflate de-a lungul malurilor de lac. Marea majoritate se află în stare degradată sau sunt inaccesibile și cu vegetație neîntreținută. De asemenea, situația juridică a terenurilor este pe anumite zone neclară în litigii. Se propune reconfigurarea aleilor și a circulațiilor pietonale și auto.

Se recomandă ca amenajările aferente spațiului public să fie realizate, cu materiale și tehnologii locale cât mai simple, preferabil naturale (piatră, lemn), evitându-se amenajările de tip urban (pavele de beton colorat), deseori în neconcordanță cu specificul locului. Pentru realizarea unui profil mai complex se poate folosi vegetația plantată pe marginea carosabilului. Este de preferat ca spațiul public să fie pus în valoare prin amenajări minimale, cu mobilier de relaxare specific, dar și cu obiecte de mobilier precum coșurile de gunoi, cu o imagine unitară la nivelul unor zone mai vaste. La acestea se vor evita culorile stridente.

Spațiile verzi dezvoltate de-a lungul străzii trebuie îngrijite permanent. Se recomandă plantarea locală cu specii de arbori caracteristici arealului geografic. Se va evita utilizarea materialelor plastice, colorate strident în amenajarea spațiilor publice, inclusiv la locurile de joacă pentru copii.

Se recomandă construirea împrejurimilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejurimi realizate preferabil din materiale locale. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din zonă. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

În acest sens, spațiile verzi (parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, etc.) cu valoare culturală trebuie păstrate, întreținute și protejate, unele dintre ele urmând a fi propuse spre clasare, chiar dacă se află în afara zonelor protejate existente.

### **Identificarea unor imobile valoroase cultural**

În cadrul Sectorului 2 s-au identificat o serie de clădiri cu valoare arhitectural-culturală semnificativă. Printre acestea putem evidenția următoarele clădiri/ obiective de utilitate publică:

- Delea Veche 29A
- Calea Moșilor
- Strada Reînvierii nr 4
- Ștefan cel Mare nr 11 (unitate sanitară)
- Strada Matei Voievod nr 75-77 (unitate de învățământ)
- Bd. Ferdinand nr 91



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Strada Gării Obor nr 16
- Strada Austrului nr 33
- Strada Ștefan cel Mare nr 13-15
- Strada Gaetano Donizetti nr 8-10
- Strada Țepeș Vodă nr 88
- Intr. Episcopul Radu
- Strada Ion Maiorescu nr 34
- Strada Făinari nr 1

Clădirile cu valoare monumentală, respectiv arhitectural-culturală, evidențiate mai sus au fost identificate și în cadrul planșei de reglementări urbanistice.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## CAPITOLUL VIII- REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONELE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE

### VIII.1. Reglementări cu privire la zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de apă și zonele de exploatare ale colectoarelor principale de canalizare

**Art.1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea autorizațiilor de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în scop se va solicita Aviz S.C. APA NOVA București S.A.

**Art.2.** Pentru terenurile mai mari de 1ha este necesară evaluarea impactului asupra mediului din punct de vedere al:

-preluării apelor pluviale (evaluarea procentului de impermeabilitate a terenului, propus prin P.O.T.)

-evacuării apelor uzate menajere;

-terenurilor cu rol de protecție sanitară sau cu regim sever și/sau de exploatare;

**Art.3.** Este necesară identificarea exactă a zonelor care necesită elaborarea de P.U.Z.-uri speciale, precum și descrierea acelor amenajări/proiecte/investiții majore care impun acest lucru.

**Art.4.** În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C.APA NOVA București S.A. spații verzi înerbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise niciun fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mare, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

**Art.5.** Pentru toate circulațiile care nu respectă prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006 privind lățimea minimă a prospectului străzii trebuie specificat că rețelele se vor poza îngropat conform H.C.G.M.B. 105/2006 privind amplasarea pe domeniul public a rețelelor tehnico-edilitare și a echipamentelor tehnice aferente, pentru a nu se crea probleme insurmontabile în echiparea individuală cu utilități a riveranilor; de asemenea, se va interzice execuția clădirilor cu calcanul la stradă, pentru a nu pune în pericol personalul de execuție a rețelelor edilitare executate cu săpătură deschisă pe aceste alei/străzi de acces neconforme.

**Art.6.** Prin excepție, traversările de drumuri și rețelele edilitare perpendiculare pe axul aducțiunilor/colectoarelor, se avizează de S.C. APA NOVA București S.A. pe bază de memoriu de oportunitate și proiect tehnic prezentat la C.T.E.-APA NOVA București S.A., cu obținerea prealabilă a derogărilor legale din partea autorităților care au instituit restricțiile din H.G.R.



nr.930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a municipiului București.

**Art.7.** Pentru schimbarea destinației apartamentelor de locuit din condominii în spații comerciale trebuie specificat că acest lucru nu poate da dreptul la utilități separate de apă-canal față de condominiu; acest lucru este posibil pentru spațiile comerciale de la parterul imobilelor, care au fost amenajate inițial din construcție astfel;

**Art.8.** În zonele deficitare în rețelele publice de apă-canal se vor executa studii prealabile care să stabilească:

- soluții de urbanizare și indicatori urbanistici zonali;
- separarea între domeniul public/privat;
- structura rețelei publice de apă și separarea canalizării în sistem divizor, conform H.C.G.M.B. nr. 113/3012 Master Plan pentru canalizare Municipiul București/SEAU Glina;
- terenurile rezervate (după caz) pentru SPAU / Stații de Preepurare ape pluviale.

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

**Art.1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ și DIRECȚIA REGIONALA DE DISTRIBUȚIE BUCUREȘTI.

**Art.2.** Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui A.N.R.G.N. nr. 1220/2006) trebuie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axele conductelor de transport gaze naturale presiune înaltă:

- a) Față de locuințele individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, potrivit memoriu tehnic din documentație- 20,00 m;
- b) Pentru clădirile de 4 sau mai multe etaje- 200,00 m;
- c) Distanța minimă dintre incintele S.R.M.-urilor și construcții este următoarea:
  - 20 m în cazul construcțiilor cu până la trei etaje inclusi; fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;
  - 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei distanțe;

Paralelism cu drumuri:

- Autostrăzi, drumuri expres- 50,00 m;
- Drumuri Naționale – 22, 00 m;
- Județene – 20,00 m;
- De interes local (comunale, publice) – 18,00 m;





U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

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

Conform Legii nr. 123/2012, zona de protecție față de conducta de gaze naturale Dn 500 (aflată în administrarea S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.) se consideră de 100,00 m de-o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor.

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

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

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



### **VIII.3. Reglementări privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice**

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

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

- 24,00 m pentru LEA 20 kV;
- 37,00 m pentru LEA 110 kV;
- 55,00 m pentru LEA 220 kV;
- 75,00 m pentru LEA 400 kV;

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

**Art.4.** Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,20 m pe fiecare latură.

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

### **VIII.4. Reglementări privind zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare**

**Art.1.** În baza O.U.G. nr.12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999, republicată, în cap. IV art. 29-32 și cap. VII art.43, 44 și 45, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel:

- a) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 m fiecare, situată de-o parte și alta a axei căii ferate.
- b) În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații C.F.R. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- c) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietate, în limita a maxim 100,00 m de la axa căii ferate (marcată pe planul de reglementări urbanistice aferent P.U.Z.).
- d) În zona de protecție a căii ferate pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.



**Art.2.** În zona de protecție a căii ferate se interzice:

- a) Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- b) Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- c) Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

**Art.3.** Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, se va face doar cu avizul favorabil al C.N.C.R. „C.F.R.”.

#### **VIII.5. Reglementări privind zona de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a C.T.E./C.E.T.**

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

**Art.2.** În baza *Normei tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice- revizia I* se stabilește zona de protecție pentru:

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

**Art.3.** În baza *Normei tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice- revizia I*, se stabilește distanța de siguranță aferentă construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE/CET, în limita a 10,00 m în exteriorul zonei de protecție.

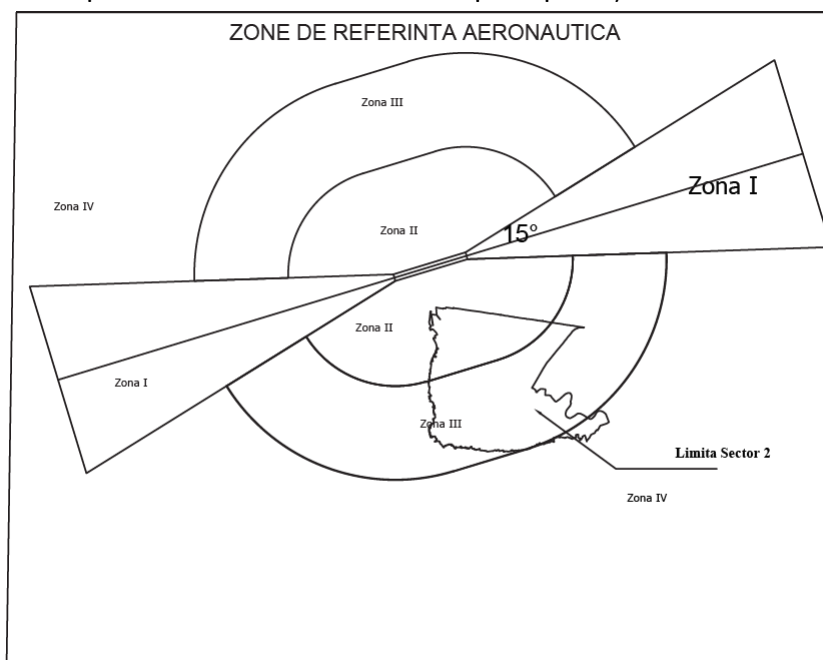
#### **VIII.6. Reglementări privind regimul de înălțime al construcțiilor amplasate pe terenuri aflate în zone cu servituți aeronautice civile aferente aerodromurilor / aeroporturilor:**

**Art.1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr.50/ 1991, în



certIFICATELE de urbanism în acest scop se va solicita Aviz de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

**Art.2.** Pentru siguranța zborului este obligatorie evaluarea și avizarea de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (A.A.C.R.) a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, stucturi, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori, etc) care depășesc limitele de înălțime reglementate prin studiul de altime realizat pe suprafața Sectorului 2:



**Zona II** – obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de + 30,00 m față de cota terenului;

**Zona III** - obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de + 30,00 m față de cota terenului;

**Zona IV**- obiecte ce depășesc cu marginile exterioare înălțimea de + 45.00 m față de cota terenului;

**Art.3.** Pe suprafața Sectorului 2 există următoarele zone cu servituti aeronautice stabilite de către A.A.C.R., prin R.A.C.R.- C.A.D.T. (Reglementări Aeronautice Civile Române- Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituții aeronautice civile) :

**Zona II**- reprezintă suprafața conică, din care se exclude Zona I, având o extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție de 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);

**Zona III**- reprezintă suprafața orizontală care începe de la extrimitatea zonei II și din care se exclude zona I, având o extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei în orice direcție, pe o distanță de 8.500,00 m (exclusiv zona I și zona II)

**Zona IV** – reprezintă suprafața din extremitatea zonei III, > 8.500,00 m până la limita CTR / TMA



**Art.4.** Suplimentar solicitărilor anterioare, este necesar Avizul AACR pentru documentațiile tehnice, inclusiv de (pre)fezabilitate, proiecte de execuție/instalare,etc.(după caz), pentru următoarele obiective:

**Pentru Zona II ( definită în CAP.VIII, Art.2 și Art.3) :**

(1) În Zona II, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- a) sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);
- b) clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv
- c) împrejmuiri, parapete antizgomot);
- d) instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;
- e) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- f) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- g) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

(2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
- c) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- d) pasaje rutiere supraînălțate;
- e) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- f) stații radio (radiodifuziune, TV);
- g) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- h) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- i) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- j) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- k) lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- l) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- m) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- n) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;



- o) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

**Pentru Zona III ( definită în CAP.VIII, Art.2 și Art.3) :**

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționari electrice de forță, sudură electrică);
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

**Pentru Zona IV (definită în CAP.VIII, Art.2 și Art.3)**

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționari electrice de forță, sudură electrică);
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului

#### **VIII.7. Reglementări privind zona de siguranță și de protecție a metroului :**

**Art.1.** Conform Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor, în interiorul Zonei minime de siguranță, protecție și funcționalitate (Z.S.M.):

- a. amplasarea oricăror construcții definitive, civile și industriale, a instalațiilor aferente, inclusiv cele tehnologice și de interes public, în zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitate (Z.S.M.) a metroului se pot face numai cu avizul METROREX S.A. și acordul Ministerului Transporturilor;
- b. subtraversările, supratraversările în subteran a rețelelor de metrou cât și lucrările în subteran la diverse instalații ale rețelelor edilitare (electrice, canal, apă, gaze, telecomunicații, etc.) se pot face numai cu avizul METROREX S.A. și acordul Ministerului Transporturilor.

#### **VIII.8. Reglementări privind zona de siguranță și de protecție a autostrăzii:**

**Art.1.** Conform art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor:

- c. pentru promovarea obiectivelor socio-economice prevăzute se va impune prin Avizul Tehnic sau prin Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere, privind amplasarea acestor obiective în zona autostrăzii.



## CAPITOLUL IX- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

### IX.1. – Spații verzi

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

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

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

**Art.4.** Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură a municipiului București.

**Art.5.** Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații publice plantate publice din apropiere.

**Art.6.** Intervenția asupra vegetației situată pe domeniul public sau privat se execută conform *H.C.G.M.B. nr. 304 / 2009 privind normele de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București-Anexa nr.1, art. 6 (1)*, în baza avizelor de specialitate (defrișare, toaletare, reduceri și regenerări de coronament, transplantare, amenajări/reamenajări spații verzi) emise de către Primăria municipiului București prin Direcția de Mediu.

**Art.7.** Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

**Art.8.** Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și juridice au următoarele obligații:

- a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de





păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

- d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafața spațiilor verzi

**Art.9.** În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al SC. APA NOVA București S.A., spații verzi înerbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise niciun fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului de aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

**Art.10.** Se admite schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi pentru lucrările de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare (activități de gospodărie comunală – echipare tehnico-edilitară), conform Legii nr. 24/2007.

## IX.2. – Parcaje

**Art.1.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinației, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare, aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire.

**Art.2.** Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei la *H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006- Hotărâre Privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noilor construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulații;*

**Art.3.** Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250 cm)

**Art.4.** Spațiile pentru gararea și parcarea autovehiculelor organizate pe domeniul public, se vor amplasa la o distanța de minim 10,00 m față de ferestrele locuințelor. În spațiile dintre ferestrele locuințelor și locurile amenajate (pe domeniul public) pentru gararea și parcarea autovehiculelor este interzisă desfășurarea de activități pentru reparații și întreținere auto, conform *O.M.S. nr.*



*536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.3 .*

### **IX.3. – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit**

**Art.1.** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 și ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc, conform art.2 din *O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației.*

**Art.2.** La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- a) platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale în interiorul construcției); suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care împiedică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi ș.a.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate; platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp teren de fiecare locuitor, conform *O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.3 .*

**Art.3.** Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare, conform *O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.4 .*

**Art.4.** La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești – anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii, etc), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționalitatea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete),



cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort, conform *O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.5.*

Activitățile de birou se pot organiza și în alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul / acordul vecinilor direcți .

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se crează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

**Art.5.** Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se vor asigura zone de protecție sanitară (*Conform Ord.nr. 119 / 2014, art.9*)

**Art.6.** Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații, etc) substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (*Conform Ord.nr. 119 / 2014, art.10*).

## CAPITOLUL X- NOTE

**Art.1.** Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

**Art.2.** La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seamă de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente.

**Art.3.** La autorizarea oricărei fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.A.P.N., M.I., S.R.I. nr. 34/N/M30/3422 / 42.21 din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiective cu caracter special.

**Art.4.** Delimitarea zonelor pentru care trebuie elaborate documentații de urbanism se vor stabili în faza emiterii certificatului de urbanism în funcție de condițiile impuse de regulamentul local de urbanism și împreună cu avizele aferente, cu respectarea legislației în vigoare.

**Art.5.** Până la notificarea Primăriei municipiului București, de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, în vederea clasării ansamblurilor arhitecturale, monumentelor de arhitectură, de for public și memoriale, autorizarea lucrărilor de construire se va face de către Primăria Sectorului 2.

**Art.6.** În funcție de necesitățile identificare în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice/ persoanele fizice și juridice se pot localiza în orice zonă/subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:

- a) funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terițiale superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

b) servicii publice și de interes general;

c) construcții și amenajări pentru gospodăria comunală;

spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pt. agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fâșii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### Unități Teritoriale de Referință

*Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei param:*

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

*Schimbarea unuia dintre cei trei param 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).*



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## ZONA CENTRALĂ

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Fragmentul de zona centrala prezent in interiorul limitelor sectoului 2 al municipiului București prezinta **particularitatile** intregii ZONE CENTRALE a municipiului București 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, piete, scuaruri).*

Dezvoltarea sa istorica face ca zona sa poata fi caracterizata in prezent ca o zona eclectică, *coerenta in diversitatea ei*: absenta alinierii spre strada a cladirilor, absenta alinierii la cornișă 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 conceptii diferite asupra orasului - cladiri parter retrase de la limita de proprietate alaturi de fragmente de fronturi construite compact si cu cornișă 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 "prietenosă", 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 supraincand 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 trebuie 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 - subzona situata in afara perimetrului central, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala.**

**C (CB1, CB3, C\*<sup>3</sup>) - SUBZONA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA**

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 - Planuri Urbanistice Zonale

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- 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, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;
- Unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.

### **ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

<sup>3</sup> UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism



- 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;
- 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 culoarului de zbor;
- 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;
- Spațiile publice reprezentate de piațete, scuaruri sau locuri de întâlnire reper nu trebuie supraîncărcate funcțional, respectiv cu mobilier, vegetație neadecvată/nespecifică, signalistică nepotrivită cu caracterul locului;
- Pentru construirea în zonele de protecție sau în imediata lor vecinătate se vor efectua studii de vizibilitate și însorire, astfel încât să nu fie afectată integritatea monumentelor și/sau a protecției legale, a vizibilității sa co-vizibilității acestora.

### **ART 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- 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 re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- Se recomandă în cazul ansamblurilor de biserici conservarea, pe cât posibil a spațiilor libere din jur, fără agresarea cu construcții ale unor anexe sau construcții cu caracter social sau ecumenic;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- 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 **30,00 m**;
- În zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:
  - o **Clădiri sub P+4 niveluri**
    - Pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = **200 m**;





**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Front minim la stradă = **8,00 m**;
- Raportul între laturile parcelei nu depășește raportul **1/3**.
- **Clădiri peste P+4 niveluri**
  - Pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = **350 m**;
  - Front minim la stradă = **12,00 m**;
  - 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 **18,00 m** în cazul fronturilor continue și de minim **24,00 m** în cazul fronturilor discontinue.

#### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,00 m** 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 **20,00 m**;
- Banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de **20,0 m** 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 m**, 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;
- Conform P.U.Z., cu următoarele condiții:
  - În zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim **6,00 m** de la aliniament;
  - Pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de **10,00 m**;
  - Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși **20,00 m**.

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

- 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 **20,00** 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 **5,00** m;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** m;
- Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
  - o Clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,00** m;
  - o Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** m;
  - o Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** m;

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

- 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 **6,00** m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

#### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI – 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 **30,00** m;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;



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

## ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 m**.

## ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Lățimea străzii între aliniamente(m) <i>/ profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (m)	Număr niveluri convenționale (3.0 m)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 m, apoi retrase (A)
Sub 9 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 <i>Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m =10 m (categoria III)</i>	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 <i>Carosabil 7 m + trotuare 2x 3 m =13 m (categoria III)</i>	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 <i>Carosabil – 14 m + trotuare 2x4</i>	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri



= 22 m .(categoria II)			
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 m = 44 m	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

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

- Pentru clădirile foarte înalte (peste **45,00 m**) 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 **50,00 m** dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,00 m** dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- Pentru imobilele aflate în zona de protecție a unui monument se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi pe verticală, supraetajări atipice, etc.).

#### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Conform P.U.Z cu următoarele recomandări:
  - o 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;
  - o 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.



- Construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor:
  - Se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice, etc.), al configurării funcțional-volumetrice și al fațadelor corespunzătoare volumului construcțiilor (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate).
  - Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului, a apelor, a materialelor specifice zonei.
  - În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică (dacă este cazul) și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore sau riscuri de producere a unor accidente.
  - Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea.
  - Nu se vor modifica elementele din volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din alte puncte de percepție, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume caracteristice perioadei istorice regăsită în zona.
  - Se vor utiliza materiale tradiționale pentru învelitori precum solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se vor folosi țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună.
  - Nu se vor folosi materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite, precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
  - De asemenea, nu se vor utiliza mai multe materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.
  - Se va trata într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional fațada dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi în stilul arhitectural specific zonei.
  - În compoziția cromatică a fațadelor clădirii se vor folosi culorile pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă.
  - Nu se vor folosi tencuieli cu ciment sau tencuieli cu strop și nu se vor utiliza materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei, precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- De asemenea, nu se vor deteriora ornamentele ieșite pe fațadă, ancadramentele ferestrelor și elementele de signalistică, în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.
- Nu se va deprecia aspectul tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu sau înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal.
- Nu se vor realiza ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placări cu materiale nepotrivite sau colorit diferit al tâmplăriilor pe aceeași fațadă.
- Se vor întreține tâmplăriile vechi, vopsite în culorile specifice zonei: brun-roșcat, crem, alb, albastru.
- Se va prezerva o imagine autentică a clădirii prin conservarea ornamentelor, decorațiunilor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Nu se vor folosi decorațiuni moderne sau alte elemente parazitare, volume lipsite de sens și funcțiune sau materiale cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

#### **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 menționate mai sus;
  - Elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiuri 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 arhitectură 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 este permis, se poate 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, decoratiuni) 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.

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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 piloneți 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.

#### **ART. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri 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 **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, 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 m** 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 cornișălor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

#### **ART. 14- ÎMPREJMUIRI**

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00 m**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 m**;

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

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

---

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

- P.O.T. maxim = **70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 m) pentru diferite utilizări.

#### **ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși C.U.T. maxim = **2,4** mp. ADC/mp. teren;
- Pentru polii urbani principali C.U.T. maxim = **4** mp. ADC/mp. teren .





## ZONA MIXTĂ

**M (M2, M3, M\*<sup>4</sup>) - 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 municipiului București aferent Planului Urbanistic General „Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă 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 București 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 municipiului București, 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 municipiului București - 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:

- Zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent;
- 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;

<sup>4</sup> UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism



- 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**:

- 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;
- 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 mixtatea 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 (P.O.T., C.U.T.) 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 (C.U.T.) majorat in zonele care beneficiaza de transport in comun de mare capacitate.

De asemenea, este acceptat un C.U.T. 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 ambientală ridicată, cuprinse în perimetrul definit prin P.U.Z. "Zone construite protejate - București" - sunt preluate reglementările stabilite prin P.U.Z.-ul amintit.

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

**M (M2, M3, M\*<sup>5</sup>) - 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**

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

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 1 - UTILIZARI ADMISE**

- Institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Lacasuri de cult;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

<sup>5</sup> UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- Locuinte cu partiu obisnuit;
- Se recomandă în cazul ansamblurilor de biserici conservarea, pe cât posibil a spațiilor libere din jur, fără agresarea cu construcții ale unor anexe sau construcții cu caracter social sau ecumenic;
- 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;
- În 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 accesurile carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- Orice interventie în zonele protejate 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 București;
- Spațiile publice reprezentate de piațete, scuaruri sau locuri de întâlnire reper nu trebuie supraîncărcate funcțional, respectiv cu mobilier, vegetație neadecvată/neprecizată, signalistică nepotrivită cu caracterul locului;
- Pentru construirea în zonele de protecție sau în imediata lor vecinătate se vor efectua studii de vizibilitate și însorire, astfel încât să nu fie afectată integritatea monumentelor și/sau a protecției legale, a vizibilității sa co-vizibilității acestora.

#### **ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- 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 refolosibile;
- Statii de intretinere auto;
- Spalatorii chimice;
- Platforme de precolectare 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**

**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)** - Pentru a fi construabila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Sa aiba o suprafata minima de **150 m**;
- Sa aiba un front la strada de:
  - o Minimum **6,00 m** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale);
  - o Minimum **9,00 m** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
  - o Minimum **12,00 m** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);
  - o În cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.**, cu un front la strada de minim **30,00 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 Sectorului 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;
- Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
  - o În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30,00 m**;
  - o Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,00 m**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18,00 m** 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 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;
- 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 minim **4,50 m** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- 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 m** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5,00 m**;
- Balcoanele sau bovindourile pot depasi cum maxim **0,90 m** alinierea spre strada;
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maxim **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 minim **2,00 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 putând ajunge astfel până la maxim **40,00 m** lungime;

- Cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când 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:
  - o Parcela alaturata este libera de constructii;
  - o Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.
- În cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de minim **3,00 m** pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependinte);
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei dacă 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 minim **4,00 m**;
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornișă, dar nu mai puțin 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 bovindourile de fatada, deasupra strazii, trebuie retrase cu **1,00 m** de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;
- Pe strazile cu distanta între alinierea fatadelor sub **10,00 m** se admit balcoane sau bovindouri pe fatade spre strada, numai când depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m**;
- Proiectia balcoanelor si bovindourilor 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 decât locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,00 m** sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1,90 m** de la pardoseala incaperilor.

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

- Cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornișă a celei mai inalte dintre ele;



- Distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m** 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 lumină naturală;
- În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare.

## ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- 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 accesurilor 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 Inspectoratului pentru Situații de Urgență Dealul Spirii București-Ilfov
- 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 accesurilor 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 accesuri de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor 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;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 m**;
- 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 numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, 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

- Înaltimea cladirilor la cornişă nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi;
- Înaltimea constructiilor va respecta "planul inaltimilor" care face parte integranta din prezentul regulament;
- Depasirea acestei inaltimi 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:
  - o Parcele avand o suprafata de minim **350 mp.** pentru cladiri cu maxim **P+4** niveluri;
  - o Pentru parcele avand o suprafata de minim **700 mp.** pentru cladiri cu pana la **P+6** niveluri;
  - o Pentru parcele avand o suprafata de minim **1000 mp.** pentru cladiri cu pana la **P+9** niveluri;
  - o Pentru parcele avand o suprafata de minim **2000 mp.** pentru cladiri mai inalte de **P+10** niveluri;
  - o Atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;
  - o Se admite depasirea cu maxim 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de **4,00 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, cornişă), amplasate in baza unor P.U.D.-uri aprobate in M2a, M2b, M3a, M3b si P.U.Z.-uri aprobate in M1a1, M1a2 si M1b;
- În 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 circulat si pe o lungime de **25,00 m** 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;
- Pentru imobilele aflate în zona de protecție a unui monument se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi pe verticală, supraetajări atipice, etc.).

## **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 București;
- 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.).
- Construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor:
  - o Se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice, etc.), al configurării funcțional-volumetrice și al fațadelor corespunzătoare volumului construcțiilor (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate).
  - o Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului, a apelor, a materialelor specifice zonei.
  - o În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică (dacă este cazul) și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore sau riscuri de producere a unor accidente.



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea.
- Nu se vor modifica elementele din volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din alte puncte de percepție, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume caracteristice perioadei istorice regăsită în zona.
- Se vor utiliza materiale tradiționale pentru învelitori precum solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se vor folosi țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună.
- Nu se vor folosi materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite, precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- De asemenea, nu se vor utiliza mai multe materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.
- Se va trata într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional fațada dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi în stilul arhitectural specific zonei.
- În compoziția cromatică a fațadelor clădirii se vor folosi culorile pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă.
- Nu se vor folosi tencuieli cu ciment sau tencuieli cu strop și nu se vor utiliza materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei, precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia.
- De asemenea, nu se vor deteriora ornamentele ieșite pe fațadă, ancadramentele ferestrelor și elementele de signalistică, în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.
- Nu se va deprecia aspectul tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu sau înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal.
- Nu se vor realiza ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placări cu materiale nepotrivite sau colorit diferit al tâmplăriilor pe aceeași fațadă.
- Se vor întreține tâmplăriile vechi, vopsite în culorile specifice zonei: brun-roșcat, crem, alb, albastru.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Se va prezerva o imagine autentică a clădirii prin conservarea ornamentelor, decorațiunilor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Nu se vor folosi decorațiuni moderne sau alte elemente parazitare, volume lipsite de sens și funcțiune sau materiale cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

### **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 menționate mai sus;
  - Elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuii 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 arhitectură interioare ca: scari, picturi interioare, decorațiuni, 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 este permis, se poate 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, decorațiuni) 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;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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 caili 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
  - o 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
  - o Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
- Canalizare pluviala
  - o Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora;
  - o Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Rețele electrice, telefonice si CATV
  - o 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;
  - o 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
  - o Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.
- Salubritate



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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 accesuri 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 accesuri, 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 m**;
- 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 **11,00 m** si o banda de cel putin **5,00 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;
- În gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

#### **ART. 14 - IMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile 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 **0,60 m** din piatra sau beton mozaicat;
- În cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional;
- În 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;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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, cafelele, etc..

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- P.O.T. maxim = **70%** cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (**8,00 m**);
- 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 ale 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 **2,00 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 P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor;
- 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, se poate mentine P.O.T. initial care poate ajunge pana la **100%** .

#### **ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- C.U.T. maxim pentru clădiri având înălțimi maxime de P+4 niveluri = **2,5 mp. ADC / mp. teren**;
- C.U.T. maxim pentru clădiri având înălțimi maxime de P+5-8 niveluri = **3 mp. ADC / mp. teren**, în funcție de distanța între aliniamente (conform tabel aferent art.10 din PUG UTR M-zonă mixtă)
- C.U.T. maxim pentru clădiri având înălțimi maxime de P+9-14 niveluri sau accente înalte = **3,5 mp. ADC / mp. teren**;
- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei;
- În 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 suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumătate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim **20,00 m** de la limita strazii;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- În cazul existenței accentelor peste **50,00** m C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Posibilități de depășire a C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dar fără depășirea CUT-ului admis conform legislație în domeniu și în vigoare, după cum urmează:

- Cu 0,5 pentru parcelele existente sau rezultate ca urmare a unor comasări, cu suprafața mai mare de 1000 mp;
- Proprietarii parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 2 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;

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;





## ZONA DE LOCUIT

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Perimetrul Sectorului 2 al municipiului București 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:

1. Diferentieri din punct de vedere al **gradului de protectie** al acestora:
  - a) Zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului delimitat prin P.U.Z. "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.
2. Diferentieri din punct de vedere al **tipologiei fondului construit** existent:
  - a) Zone rezidentiale cuprinzand locuinte individuale cu inaltime mica, cu parcela individuala:
    - i. Parcelari traditionale, spontane rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mai mari dimensiuni;
    - ii. Parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare.
  - b) Zone rezidentiale cu locuinte colective in blocuri:
    - i. Locuinte cu locuinte de inaltime medie - blocuri cu pana la P+4 niveluri;
    - ii. Locuinte colective inalte - blocuri cu inaltime de P+8-14 niveluri.
3. Diferentieri din punct de vedere al **parcelarului - existent si propus** prin viitoare operatiuni urbanistice:
  - c) Zone rezidentiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelari traditionale, spontane;
  - d) Zone rezidentiale cu locuințe individuale și colective mici 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);
  - e) Zone rezidentiale cu locuințe individuale mici situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei - conform P.U.G.;
  - f) Zone rezidentiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare – in care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelarii si a infrastructurii.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsa in interiorul perimetrului Sectorului 2 al municipiului București urmareste:

1. Incurajarea, protejarea si imbunatatirea functiei rezidentiale in acest perimetru – cu diferentieri dupa morfogeneza, tipologie si grad de protectie si cu grija evitarii segregarii spatiale si sociale;
2. Acceptarea in interiorul zonei rezidentiale a functiunilor complementare asociate locuirii - si descurajarea amplasarii de functiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia;
3. Protejarea spatiilor libere existente in zona rezidentiala cu locuinte colective in blocuri si favorizarea amenajarii de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii favorizand contactele sociale, nuclee de ambianta locala;
4. Stabilirea unor indicatori urbanistici si reglementari care sa permita existenta unor spatii plantate in interiorul loturilor in zonele cu locuinte cu parcela individuala lipsite de spatii verzi publice amenajate (in mod special in zona de nord-est a perimetrului central);
5. Mentinerea si intarirea specificului Bucureștiului de “oras gradina”, caracter dat atat de spatiile verzi publice existente dar si de existenta unor zone rezidentiale cu cladiri cu front intrerupt si cu gradini vizibile din strada.

Pentru a face posibila realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subimpartita in urmatoarele **subzone si unitati teritoriale de referinta**:

1. **L1/L2a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M/3Er NIVELURI**
2. **L3a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**
3. **L4a – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**



**L1/L2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX.  
P+2+M/3Er NIVELURI**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2+M/3Er** niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice.

**ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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 P.U.D.;
- Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza P.U.D. 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 P.U.D. (după caz);
- Se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu bai și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12,00** mp;
- Pentru construirea în zonele de protecție sau în imediata lor vecinătate se vor efectua studii de vizibilitate și însorire, astfel încât să nu fie afectată integritatea monumentelor și/sau a protecției legale, a vizibilității și co-vizibilității acestora.

**ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE** - se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;



- 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;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare 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;
- Stații de betoane;
- Creșterea animalelor pentru subzistență;
- 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:
  - o dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m	Suprafata mp.	Front m
Insiruit	150	8	150	6
Cuplat	200	12	150	9



Izolot	200	12	150	12
--------	-----	----	-----	----

- 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;
- 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 constructibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,00** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;
- 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**

- *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 **3,00** m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,00** m carosabil cu trotuare de **1,50** m;
  - 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 **4,00** m pe străzi de categoria III și **5,00** m pe străzi de categoria II și I;
  - Banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,00** m 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** m 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 **4,00** m pe străzi de categoria III și **5,00** m pe străzi de categoria II și I;



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Retras față de aliniament cu minim **3,00** m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,00** m carosabil cu trotuare de **1,50** m;
  - 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 **4,00** m pe străzi de categoria III și **5,00** m 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 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
  - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lățimea de **12,00** m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,00** m pe cele de categoria a III-a;
  - 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;
  - 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 respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50 m față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
  - Balcoanele sau bovindourile pot depăși cu maxim **0,90** m alinierea spre strada;
  - Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim **1/10** din lățimea străzii și fără a depăși **1,20** m;
  - Amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minim **25%** din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim **2,00** m;
  - Balcoanele sau bovindourile de fatadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu **1,00** m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.
  - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

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

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

- *Cladirile construite in regim insiruit* se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim **15,00 m** dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate:
  - o În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00 m**.
- *Cladirile construite in regim cuplat:* 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 indeplnite urmatoarele conditii:
  - o Parcela alaturata este libera de constructii;
  - o 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 **3,00 m**; 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 **3,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat;
- 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 **5,00 m**;
- 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;
- În cazul loturilor puțin adânci 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



construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de **12,00 m** adâncime.

- 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 **3,00 m**, dacă frontul parcelei este de minim **12,00 m**.

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- 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 L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare;
- 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 ACCESURI**

- 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 accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de **3,50 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 **2,50 m**;
- 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 accesurilor 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 accesuri de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.





#### **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2+M/3Er (14,00 m)**, se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită;
- 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 (**14,00 m**);
- Se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate;
- Se admit depășiri de **1,00-2,00 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Pentru imobilele aflate în zona de protecție a unui monument se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi pe verticală, supraetajări atipice, etc.).

#### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- 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;
- Clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- 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;
- Orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
- Construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor:
  - o Se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice, etc.), al configurării funcțional-volumetrice și al fațadelor corespunzătoare volumului construcțiilor (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate).
  - o Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului, a apelor, a materialelor specifice zonei.
  - o În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică (dacă este cazul) și elementele de construcție originale, fiind



înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore sau riscuri de producere a unor accidente.

- Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea.
- Nu se vor modifica elementele din volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din alte puncte de percepție, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume caracteristice perioadei istorice regăsită în zona.
- Se vor utiliza materiale tradiționale pentru învelitori precum solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se vor folosi țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună.
- Nu se vor folosi materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite, precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- De asemenea, nu se vor utiliza mai multe materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.
- Se va trata într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional fațada dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi în stilul arhitectural specific zonei.
- În compoziția cromatică a fațadelor clădirii se vor folosi culorile pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă.
- Nu se vor folosi tencuieli cu ciment sau tencuieli cu strop și nu se vor utiliza materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei, precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia.
- De asemenea, nu se vor deteriora ornamentele ieșite pe fațadă, ancadramentele ferestrelor și elementele de signalistică, în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.
- Nu se va deprecia aspectul tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu sau înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal.
- Nu se vor realiza ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placări cu materiale nepotrivite sau colorit diferit al tâmplăriilor pe aceeași fațadă.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Se vor întreține tâmplăriile vechi, vopsite în culorile specifice zonei: brun-roșcat, crem, alb, albastru.
- Se va prezerva o imagine autentică a clădirii prin conservarea ornamentelor, decorațiunilor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Nu se vor folosi decorațiuni moderne sau alte elemente parazitare, volume lipsite de sens și funcțiune sau materiale cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

#### **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 menționate 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 arhitectură 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 este permis, se poate 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, decoratiuni) 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.

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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 in rețeaua de canalizare;
- Toate noile brânșamente 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.

#### **ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri 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 accesuri;
- Minimum **25%** din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

#### **ART. 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 m** 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 m**.

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

---

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

- P.O.T. maxim = **45%**;
- *Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafața 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 **2,00 mp.**, suprafața inclusiv, intra in suprafața construită;*
- În 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, se poate menține P.O.T.-ul inițial care poate ajunge pana la **100%**;
- Pentru parcelele cu constructii existente valoroase, care trebuie mentinute si nu dispun de bai si grupuri sanitare este admisa realizarea acestora in extinderea cladirii existente cu o suprafața construita la sol de maxim **12,00 m** chiar daca prin aceasta se depaseste P.O.T. admis.



#### ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim pentru cladiri cu inaltime P+2E = **1,3 mp.** ADC/mp. teren;
- C.U.T. maxim pentru cladiri cu inaltime P+2E+M/3Er = **1,6 mp.** ADC/mp. teren;
- *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.*

### 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 pache 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 **parcelsa**, 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:
  - i. Parcele existente, adica acelea care se gasesc in forma si dimensiunile lor actuale la data intrarii in vigoare a regulamentului de fata;
  - ii. Parcele nou create, rezultate din parcelarile aprobate dupa data intrarii in vigoare a acestui regulament.
- d. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelsa, 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 municipiului Bucuresti.

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

- a. Terenul se afla in intregime sau in parte intr-o zona construabila;
- b. Pentru fiecare portiune de teren se aplica prevederile zonei si ale unitatilor teritoriale respective;



- c. Asezarea si natura terenului permite construirea in mod igienic, eficient si dupa normele de rezistenta in vigoare;
- d. Au trecut cel putin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate in acest mod.

## Cap. 2

**Art.3.** Pentru a putea obtine **autorizatia de parcelare** proprietarul terenului trebuie sa-si procure in prealabil **certificatul de urbanism** care se obtine de la Primaria Sectorului, in conditiile prezentului regulament.

## Art. 4.

- a. Sunt interzise parcelarile pentru mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe strazi, unde nu exista lucrari de canalizare pentru apa potabila si pentru evacuarea apelor uzate si unde Primaria nu face inca, sau nu poate face lucrari la care sa se racordeze acelea ale parcelarilor;
- b. Se poate totusi admite pacelarea acestor terenuri daca proprietarul executa sau plateste costul executarii racordarii lucrarilor edilitare ale parcelarii la acelea ale orasului, conform conditiilor cerute de societatile care administreaza retelele publice de alimentare cu apa si canalizare in zona respectiva, sau de Regia Apele Romane si Agentia de Protectia Mediului a municipiului București;
- c. Pe strazile unde nu exista conducte pentru alimentare cu apa potabila si canalizare si unde nici nu urmeaza a se executa de catre Primarie sau particulari lucrari de racordare la retelele orasului, se poate totusi autoriza, cu avizul Agentiei de Protectia Mediului, parcelari cu parcele cu suprafata minima de 2500 mp. In acest caz trebuie sa se execute de catre parcelator lucrari locale separate pentru fiecare parcela in parte, care sa asigure alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrari se va cere in prealabil avizul Regiei Apele Romane si al Agentia de Protectia Mediului a municipiului București;
- d. Daca ulterior executarii parcelarilor in conditiile de mai sus, se vor infiinta pe strada respectiva canalizarile necesare -fie ca catre Primarie, fie de catre proprietar/parcelator – acestia din urma vor putea reduce prin divizare suprafata parcelelor de 2500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai dupa ce vor fi platit costul sau vor fi executat racordurile necesare la conductele de apa si canal pentru aleile si strazile nou create prin parcelare.

## Cap. 3. Dimensiuni minime pentru parcele noi . Suprafata, front la strada, adancime

**Art. 5.** Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, frontul la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va



considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafate, ele trebuind sa fie respectate fiecare in parte.

a. **Front la strada:**

- i. Minim **8,00** m – pentru cladiri insiruite;
- ii. Minim **12,00** m pentru cladiri izolate sau cuplate.

b. **Suprafata minima a parcelei .**

**Art. 6.**

- c. La o parcelare cu cel mult 5 parcele, se admite pentru o singura parcela, o toleranta de **25%** pentru suprafata, fata de minimum admis de prezentul Regulament;
- d. 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;
- e. 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 **5,00** m lungime, insa numai pentru maxim o cincime din numarul total al parcelelor create;
- f. 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 **3,50** m si cu o adancime de maxim **25,00**m, din alinierea strazii;
- g. 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.**

- a. 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;
- b. Prin acces direct la un drum public se intelege- in sensul prezentului regulament- ca deschiderea parcelei la alinierea strazii sa fie de minim **3,00** m;
- c. Strazile sau aleile vor indeplini conditiile aratate in aliniatele urmatoare;
- d. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de minim **25,00** m, vor avea o latime de minim **3,50** m, iar cele cu lungimi mai mari de **25,00**m vor fi prevazute cu supralargiri pentru depasiri si suprafete pentru manevrele de intoarcere a automobilelor;



- e. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create din interiorul pacelarii, cu o lungime de **30,00m** pana la maxim **100,00m**, trebuie sa aiba minim 2 benzi de circulatie (minim **7,00 m**) cu trotuar pe cel putin o latura;
- f. 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 minim **3,00m** creat pe teren propriu;
- g. 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 minim **10,00m**. Aceste curbe trebuie desenate pe planuri cu razele lor;
- h. 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 minim **20,00m** pentru intoarcerea autovehiculelor, la distante de cel mult **200m**;
- i. 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.**

- a. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, pieti si treceri spre parcele in conditiile impuse prin prezentul Regulament;
- b. Proiectul cu toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar;
- c. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de **10 000 mp** – atat in regiunea urbana cat si in regiunea suburbana – in afara 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);
- d. Acesta suprafata va fi de **10%** din intinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata intre **10 000 mp** 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.**

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





# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

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



## L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4 NIVELURI) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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. – municipiului București.

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

- Operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- Mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim **1000** locuințe;
- Locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **20%** în orice operațiune de construire a locuințelor.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 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 clădiri de cult existente;
- Sunt admise locuințe noi conform Legii 50/1991 numai în baza P.U.Z. aprobat;
- 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, împrejmui.

#### ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
  - o Dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - o 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.
- Conform DPG nr. 1431 / 2000:
  - o 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 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
  - o 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.;
  - o Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor 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.
- 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;
- Clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;
- Pentru construirea în zonele de protecție sau în imediata lor vecinătate se vor efectua studii de vizibilitate și însorire, astfel încât să nu fie afectată integritatea monumentelor și/sau a protecției legale, a vizibilității sa co-vizibilității acestora.

### **ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- În conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
  - o 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.;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc..
  
- Se interzice conversia locuintelor 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;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozități de materiale refofosibile;
- Platforme de pre colectare 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;
- 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**

### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- 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 accesurile 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 P.U.D.. 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;



- În zona protejată, locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volum prin segmentarea fațadelor;
- Conform Regulamentului aferent „P.U.Z. – Zone construite protejate”;
- Conform P.U.Z..

## ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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:
  - o Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,00** m pe străzi de categoria III și **6,00** m pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
  - o În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim **3,00** m sau minim **4,00** m, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).
- 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.

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

- Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
  - o 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;
  - o Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,00** m 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;
  - o Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu



excepția parcelor 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;
- În funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,00** m 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 cornișă 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 cornișă 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 **3,00** m în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00** m.

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

- Conform P.U.Z., cu următoarele conținționale:
  - o 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.

#### **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

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

#### **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;
- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

#### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente dar nu mai mult de **P+3E-4E (17,00m)**;
- Înălțimea construcțiilor va respecta "planul înălțimilor" care face parte integrantă din prezentul regulament;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Depasirea acestei inaltimi 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:
  - o Pentru parcele avand o suprafata de minim **700 mp** pentru cladiri cu pana la **P+4 niveluri**.
- Prin P.U.Z. aprobat cu urmatoarele condiționări:
  - o Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
  - o 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 m**;
  - o 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 (**10,00m**);
- În toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 m**;
- 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**;
- Pentru imobilele aflate în zona de protecție a unui monument se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi pe verticală, supraetajări atipice, etc.).

#### ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- Volumul noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.
- Construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor:
  - o Se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice, etc.), al configurării funcțional-volumetrică și al fațadelor corespunzătoare volumului construcțiilor (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate).



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului, a apelor, a materialelor specifice zonei.
- În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică (dacă este cazul) și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore sau riscuri de producere a unor accidente.
- Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea.
- Nu se vor modifica elementele din volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din alte puncte de percepție, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume caracteristice perioadei istorice regăsită în zona.
- Se vor utiliza materiale tradiționale pentru învelitori precum solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se vor folosi țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună.
- Nu se vor folosi materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite, precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- De asemenea, nu se vor utiliza mai multe materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.
- Se va trata într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional fațada dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi în stilul arhitectural specific zonei.
- În compoziția cromatică a fațadelor clădirii se vor folosi culorile pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă.
- Nu se vor folosi tencuieli cu ciment sau tencuieli cu strop și nu se vor utiliza materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei, precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia.
- De asemenea, nu se vor deteriora ornamentele ieșite pe fațadă, ancadramentele ferestrelor și elementele de signalistică, în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.
- Nu se va deprecia aspectul tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu sau





**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

Înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal.

- Nu se vor realiza ancadrame nespecifice în jurul ferestrelor, placări cu materiale nepotrivite sau colorit diferit al tâmplărilor pe aceeași fațadă.
- Se vor întreține tâmplăriile vechi, vopsite în culorile specifice zonei: brun-roșcat, crem, alb, albastru.
- Se va prezerva o imagine autentică a clădirii prin conservarea ornamentelor, decorațiunilor, ancadramele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Nu se vor folosi decorațiuni moderne sau alte elemente parazitare, volume lipsite de sens și funcțiune sau materiale cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

#### **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 menționate mai sus;
  - Elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiuri 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 arhitectură 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;
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor, acolo unde este permis, se poate 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, decoratiuni) 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.

#### **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**



- Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
  - o Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
  - o Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

## ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
  - o Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
  - o Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
  - o 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.

## ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 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

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

- P.O.T. maxim = **40%**;
- P.O.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **45%**.

### ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = **1,2**;
- C.U.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **1,3**.

<b>L4a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE</b>
---

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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:



- Ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
- Eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- Refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- Ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- Diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- Introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- Adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

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**

---

### **ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- 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, împrejmui;
- Locuințele colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată - numai pe baza unui P.U.Z. aprobat conform legii.

### **ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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:
  - o 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 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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, accesurilor 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.
- 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;
- 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;
- Pentru construirea în zonele de protecție sau în imediata lor vecinătate se vor efectua studii de vizibilitate și însorire, astfel încât să nu fie afectată integritatea monumentelor și/sau a protecției legale, a vizibilității sa co-vizibilității acestora.

## ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.).
- La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
  - Construcții provizorii de orice natură;
  - Depozitare en-gros sau mic-gros;
  - Depozități de materiale refolosibile;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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;
- 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**

### **ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- 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 accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale 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 P.U.D.. 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;
- Pentru locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată - nu este cazul decât urmare a unui P.U.Z. aprobat.

### **ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- 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 **4,00 m** pe străzile de categoria III și **6,00 m** 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 3,00 m sau minim 4,00 m, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).
- Pentru locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată - nu este cazul decât urmare a unui P.U.Z. aprobat.

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

- 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 **5,00 m**.

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

- 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;
  - Pentru locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată - nu este cazul decât urmare a unui P.U.Z. aprobat.

## **ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- 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.

## **ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;
- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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;
- 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 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, consruirea unor parcaje supraetajate.

#### **ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maxima a constructiilor va fi de **P+5E-10E (35,00m)**;
- În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim **P+2 niveluri (10,00 m)**;
- Înălțimea constructiilor va respecta "planul înălțimilor" care face parte integranta din prezentul regulament;
- Depasirea acestei înălțimi 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:
  - o Pentru parcele avand o suprafata de minim **1000 mp.** pentru cladiri cu pana la **P+9** niveluri;
  - o Pentru parcele avand o suprafata de minim **2000 mp.** pentru cladiri mai inalte de **P+10** niveluri;
  - o Atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul nei cladiri existente mentinute;
  - o Se admite depasirea cu maxim 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de **4,00 m** si tangenta la **45 grade** la acesta.
- Se admite realizarea unor cladiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornișă), amplasate in baza unor P.U.D.-uri aprobate;
- În cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt 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 m** 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;
- Pentru locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată - conform unui P.U.Z. aprobat conform legii;
- Pentru imobilele aflate în zona de protecție a unui monument se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi pe verticală, supraetajări atipice, etc.).

## **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- Terasese vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;
- Pentru locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată - conform unui P.U.Z. aprobat conform legii.
- Construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor:
  - o Se impune integrarea construcțiilor în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/gabaritului (extinderi, supraetajări atipice, etc.), al configurării funcțional-volumetrice și al fațadelor corespunzătoare volumului construcțiilor (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate).
  - o Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului, a apelor, a materialelor specifice zonei.
  - o În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică (dacă este cazul) și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore sau riscuri de producere a unor accidente.
  - o Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea.
  - o Nu se vor modifica elementele din volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din alte puncte de percepție, o nouă formă





# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume caracteristice perioadei istorice regăsită în zona.

- Se vor utiliza materiale tradiționale pentru învelitori precum solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se vor folosi țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună.
- Nu se vor folosi materiale care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite, precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice.
- De asemenea, nu se vor utiliza mai multe materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.
- Se va trata într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional fațada dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi în stilul arhitectural specific zonei.
- În compoziția cromatică a fațadelor clădirii se vor folosi culorile pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă.
- Nu se vor folosi tencuieli cu ciment sau tencuieli cu strop și nu se vor utiliza materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei, precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia.
- De asemenea, nu se vor deteriora ornamentele ieșite pe fațadă, ancadramentele ferestrelor și elementele de signalistică, în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.
- Nu se va deprecia aspectul tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu sau înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal.
- Nu se vor realiza ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placări cu materiale nepotrivite sau colorit diferit al tâmplăriilor pe aceeași fațadă.
- Se vor întreține tâmplăriile vechi, vopsite în culorile specifice zonei: brun-roșcat, crem, alb, albastru.
- Se va prezerva o imagine autentică a clădirii prin conservarea ornamentelor, decorațiunilor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Nu se vor folosi decorațiuni moderne sau alte elemente parazitare, volume lipsite de sens și funcțiune sau materiale cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.



## **Interventii asupra cladirilor existente**

- Vor fi mentinute si, in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:
  - o Imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
  - o Pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele menționate mai sus;
  - o Elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiuri 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 arhitectură 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 este permis, se poate 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, decoratiuni) 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.

## **ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
  - o Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
  - o Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
  - o Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

## **ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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.

## ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 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 m** 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 **0,60 m**, dublat de gard viu.

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

---

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

- P.O.T. maxim = **30%**;
- P.O.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **45%**.

### ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = **1,7**;
- C.U.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **1,3**.



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## ZONA SPAȚIILOR VERZI

### V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

#### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde **zona parcurilor, spațiilor verzi pentru agrement și a culoarelor de protecție a malurilor de lac** de interes supramunicipal și municipal, **amenajări sportive publice, construcții și baze sportive** de apartenență la cluburi sau contra cost și spații verzi de agrement.

Spațiile verzi din cuprinsul perimetrului sectorului 2 al municipiului București prezintă o serie de **particularități și diferențieri**, funcție de:

1. **Situarea în oraș:**

- Spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în **zona centrală** (Grădina Icoanei, Parcul Ioanid);
- Spații verzi situate în **zona semicentrală** (Parcul Bucur Obor, Parcul National, Parcul Circului, Parcul Morarilor);
- Spații verzi situate în **vecinătatea salbei de lacuri ale Colentinei** (Parcul Floreasca, Parcul Tei, Parcul Plumbuita, Fundeni);
- Spații verzi situate la **periferie**.

2. **Gradul de protecție:**

- Spații verzi **protejate** (Grădina Icoanei, Parcul Ioanid, Parcul Floreasca,);
- Spații verzi situate **în afara perimetrului de protecție** (Parcul Bucur Obor, Parcul National, Parcul Circului, Parcul Morarilor, etc).

3. **Dimensiuni:**

- Spații verzi de tip **grădina sau parc cu suprafețe peste 1,00 ha** și care au fost delimitate ca unități teritoriale distincte (ex.: Grădina Icoanei, Parcul Ioanid, Parcul Circului, Parcul National, Parcul Bucur Obor, Parcul Morarilor);
- Spații verzi de tip **scuar cu suprafețe sub 1,00 ha** și care au fost incluse în subzonele mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde (în zonele Vatra Luminoasă, Maior Coravu, Bd.Carol I, Iancului, Ferdinand, Str. Sf. Stefan, Str. Mecet, Str. Mircea Vodă);
- Spații verzi de tip **fâșie plantată de însoțire cu suprafață variabilă** de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.

4. **Profilul funcțional:**

- Spații verzi de **agrement, promenadă, însoțire treseelor pietonale;**
- **Parcuri de distracții 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);
5. **Accesibilitatea:**
- Spații verzi **publice cu acces nelimitat**;
  - Spații verzi **publice cu acces limitat** de apartenenta la cluburi sau baze sportive sau contra cost;
  - Spatii verzi **in incinte private**.

Pentru a face posibile diferentieri specifice prin regulament, pentru spatii plantate existente si propuse in interiorul perimetrului Sectorului 2, au fost evidentiata urmatoarele **subzone si unitati teritoriale de referinta**:

1. **V1, V\*<sup>6</sup> - Zona parcurilor, spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;**
2. **V3a - Spații verzi de agrement: baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement**
3. **V3b - Spații verzi de agrement: complexe și baze sportive**
4. **V4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;**
5. **V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;**
6. **V7 – Păduri și plantații forestiere.**

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

**V1, V\*** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane;
- Cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

---

<sup>6</sup> UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism



- Parcaje;
- Pe fâșia de protecție de **50,00 m (30,00 m** în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc;
- conform legilor și normelor în vigoare;

**V3a, V3b** - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

**V4** - pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

**V5** - conform legilor și normelor în vigoare.

**V7** - conform normelor specifice în vigoare.

## **ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

## **ART.3 - UTILIZARI INTERZISE**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

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

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

---



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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **V1, V\*** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

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

#### **ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ART.8 - CIRCULATII , ACCESURI**

- 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**

- 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**

- Cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **P+2 niveluri (12,00m)** sau conform normelor specifice în vigoare;
- Pentru programul de sport - specific normelor de proiectare la nivel international;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

**V3b** – pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice în vigoare sau tema beneficiarului.

#### **ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- 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**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretineea spatiilor plantate;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** m 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**

- 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;

**V1, V\*** - 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 **0,50** 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 (P.O.T.)

**V1, V\*, V4** - P.O.T. maxim = **15%** cu exceptia spatiilor plantate protejate care se mentin conform proiectului initial;

**V3a** - P.O.T. maxim constructii, circulatii, platforme = **30%**;

**V3b** - P.O.T. maxim constructii = **50%**;

- P.O.T. maxim pentru alte amenajari = **20%**;

**V5** - fără obiect;

**V7** - conform normelor specifice în vigoare.

### ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**V1, V\*, V4** - C.U.T. maxim **0,2** mp. ADC/mp. teren, cu exceptia spatiilor plantate protejate care se mentin conform proiectului initial sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

**V3a** - C.U.T. maxim **0,35** mp. ADC/mp. teren

**V3b** - C.U.T. maxim **0,9** mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice in vigoare sau temei beneficiarului;

**V5, V7** - conform normelor specifice în vigoare.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

1. **G1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;**
2. **G2a - Subzona cimitirelor.**

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART.1 - UTILIZARI ADMISE

**G2a** - Cimitire si cladiri anexe:

- Capela mortuara;
- Maisoleu-osuar;
- Circulatii carosabile;
- Parcaje;
- Circulatii pietonale;
- Plantatii;
- Pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

##### ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**G2a** – Se va asigura conform normelor o zona de protectie de **50,00 m**;

- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci - **7,50-10,00** 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 perimetrala.

#### SECȚIUNEA 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.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

**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 minim **3,00 m**.

**ART.8 - CIRCULATII SI ACCESURI**

- 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**

**G1 – P+2E (12,00m);**

**G2a – Nu este cazul.**

**ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**G2a – Se va tine seama de caracterul functiunii.**

**ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**G2a – 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 reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

**ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**G2a – Se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului;**

- Se vor stabili măsuri de preservare a unor monumente și/sau plantații, a unor spații verzi de gardă între incinte și ariile locuite, pentru asigurarea cadrului de reculegere specific cimitirelor.

**ART.14 - IMPREJMUIRI**

**G2a – Împrejmuiri spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim **2,00 m**;**

- Se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

**G1** – P.O.T. maxim = **50%**;

**G2a** – P.O.T. maxim = **15%**;

- Suprafata totala pentru un loc de veci va fi de **7,50-10,00** mp. din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii.

#### **ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**G1** – C.U.T. = **1,8** mp. ADC.mp. teren;

**G2a** – C.U.T. = **0,15** mp. ADC.mp. teren;



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## ZONA TRANSPORTURILOR

### T - ZONA TRANSPORTURILOR

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Sectorul 2 al municipiului București contine la capitolul "Transporturi" – rutiere si feroviare, cateva din elementele reprezentative pentru oras: penetratia feroviara București – 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. –municipiului București „*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 15,00 m, 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

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
  - Autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
  - Construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
  - Construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- Servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- Vamă;
- Unități de producție și asamblare.
- Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității;
- Transportului feroviar;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

#### **ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Conform normelor în vigoare ;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    1. Autostrăzi – **50,00** m;
    2. Drumuri naționale – **22,00** m;
    3. Drumuri județene – **20,00** m;
    4. Drumuri comunale – **18,00** m;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995);
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de **100** m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.



## ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - o Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - o Modernizarea intersecțiilor;
  - o Realizarea pasajelor supra și subterane;
  - o Realizarea spațiilor de parcare;
  - o Modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - o Modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
  - o Modernizarea /extinderea aeroporturilor existente.
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu /explozie;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - o Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - o Panouri independente de reclamă publicitară.
- În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
  - o Construcții, fie și cu caracter temporar;
  - o Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
  - o Orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
  - o Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea



infrastructurii feroviare.

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

---

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

- Pentru constructiile de birouri parcela minima construibila este de **400** mp. cu front la strada de minim **15,00** m;
- 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**

- 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 **6,00** m in cazul in care fronturile dominant noi sunt retrase de la strada;
- În cazul incintelor tehnice se recomanda retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim **10,00** m pe strazile de categoria I si II si de minim **8,00** m pe strazile de categoria III;
- Conform studiilor de specialitate.

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

- Distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **6,00** m;
- Conform studiilor de specialitate.

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

- În 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 puțin de **6,00** m; distanta dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca nu sunt accesuri in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- Conform studiilor de specialitate.

### **ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESURI**

- 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;
- În 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**

- Cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **P+2** niveluri (**12,00m**);
- Înaltimea 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.

## **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;
- În cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

## **ART.12 - 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**

- În limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor din aceste subzone se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii municipiului București, fiind reprezentative pentru accesul în localitate;



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

- 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.

#### **ART.14 - IMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **1,80 m** 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 m** 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;
- 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 **15,00 m** se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim **4,00 m** inaltime.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- P.O.T. maxim = **80%**.

##### **ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- C.U.T.maxim = **2,4 mp. ADC / mp. teren.**



U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

## ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

### S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

**S1 - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din: - unități militare; - unități aparținând serviciilor speciale; - penitenciare; - unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor; - unități de poliție;**

*Au fost menținute toate localizările existente în prezent, lipsită în prezent de construcții privind limitarea suprafețelor care vor putea fi acoperite cu clădiri și circulații la 15% din teren și limitarea înălțimii clădirilor la maxim P + 2 niveluri. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor P.U.D. sau P.U.Z..*

#### A. CONDITIONARI PRIMARE

- a) Legea nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul M.T.C.T. nr.1.403/26/2008;
- b) Hotărârea nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General
- c) Ordin nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- d) Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special
- e) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizul Ministerului Apărării Naționale (instituțiilor tutelare), conform legislației în vigoare.
- f) De jur împrejurul zonei cu destinație special se instituie zone de protecție care sunt servituți pentru funcționarea corespunzătoare a obiectivelor cu caracter special.
- g) Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.
- h) Prin emiterea certificatului de urbanism administrația locală are obligativitatea solicitării de aviz al Serviciului de Telecomunicații Speciale în următoarele condiții:



- a. Autorizarea unor obiective de investiții, care prin excavarea terenului ar putea afecta integritatea rețelelor de telecomunicații speciale
- b. Autorizarea unor obiective noi de investiții, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale căror construcții depășesc înălțimea de 10 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale.

## B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVELE CU CARACTER SPECIAL – RESTRICȚII ÎN JURUL ZONEI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- a) La o distanță mai mica de 50 metri de împrejurimea zonei cu destinație specială se interzice construirea de ansambluri rezidențiale cu regimul de înălțime maxim admis mai mare de P+4, respectiv 15 m.
- b) La o distanță mai mica de 30 metri de împrejurimea zonei cu destinație specială se interzice construirea de locuințe sau alte construcții izolate cu regimul de înălțime maxim admis mai mare de P+2, respectiv 10 m. Pentru construcțiile cu regim de înălțime maxim admis mai mic de P+2, respectiv de 10 m, se interzic ferestrele cu vizibilitate directă la zona cu destinație specială
- c) La o distanță mai mica de 5 metri de împrejurimea zonei cu destinație specială se interzice ridicarea oricarui tip de construcție.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

---

### ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fără precizări.

### ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără precizări.

### ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Fără precizări.

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

---

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

- Fără precizări.

### ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără precizări.



**U R B E 2 0 0 0**

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

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

- Fără precizări.

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

- Fără precizări.

**ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Fără precizări.

**ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Fără precizări.

**ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Fără precizări.

**ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Fără precizări.

**ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Fără precizări.

**ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Fără precizări.

**ART. 14 - ÎMPREJMUIRI.**

R - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** m și minim **1,80** m, din care un soclu opac de **0,60** m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 – 5,00** m distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști; - împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** m înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- P.O.T. maxim conform normelor specifice = recomandabil **50 %**.

**ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).**

- C.U.T. conform normelor specifice; recomandabil **1,8** mp. ADC / mp. teren.



# U R B E 2 0 0 0

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-dul Unirii nr. 66, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, Bucuresti - Romania  
R.C. J40/1752/1996; Cod fiscal: 8327696; Cont: RO16BRDE410SV21868144100; BRD filiala Calderon

*Enache Constantin*



## ŞEF PROIECT:

Conf. Arh. Urb. Constantin Enache

## ÎNTOCMIT / PROIECTAT:

Urb. Dana Apostol

Urb. Veronica Dorilă

Urb. Mihai Alexandru Mazga

Urb. Diana Maria Miclăuş

Urb. Adrian Constantin Rădulescu

Urb. Ioana Monica Săndulescu