

ANEXA 3  
H.C.G.M.B., nr. 443/2018

**P.U.Z. – ZONA DE SUD A SECTORULUI 4**



*Handwritten signature in blue ink, possibly 'Sintea', with a large blue scribble over it.*

**BENEFICIAR :**  
**SECTORUL 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

**PROIECTANT:**  
**SC ALTER EGO CONCEPT SRL**

**DATA:**  
**2018**

**VOLUMUL II**

**R.L.U.**



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4”

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI:

*P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4*

BENEFICIAR:

SECTORUL 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PROIECTANT GENERAL:

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



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

NR.:

AEC2015010

DATA:

2018

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. *34/16.05.2018*  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



*[Handwritten signature]*



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
„P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4”

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR:

SECTORUL 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PROIECTANT GENERAL:

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

MANAGER DE PROIECT:

DRD. ARH. VIRGIL PROFEANU

ȘEF PROIECT:

URB. LUIZA ODETTE VOINEA

COLECTIV DE ELABORARE:

URB. MIHAI BALINT

URB. MIRUNA BLEJAN

URB. LAURA GUȘATU

URB. ALINA DIACONU

URB. VERONICA DORILĂ

URB. ROXANA RUSU

B. OANA-GEORGIANA VOICU

URB. ANDRA-FILOFTEIA ZAMFIR

URB. IOANA-RUXANDRA PRIE



Data:

2018

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Handwritten signature



## CUPRINS R.L.U.

<b>TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:</b> .....	<b>8</b>
Capitolul I - Rolul regulamentului de urbanism: .....	8
Capitolul II - Baza legală: .....	8
Capitolul III - Domeniul de aplicare: .....	11
Capitolul IV - Corelări cu alte documentații de urbanism: .....	11
Capitolul V - Condiții de construibilitate a parcelelor: .....	11
Capitolul VI – Reguli privind zonele construite protejate: .....	12
Capitolul VII - Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție:.....	17
Capitolul VIII - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, norme de igienă referitoare la zonele de loc...21	21
Capitolul IX - Note: .....	22
Capitolul X - Generalități .....	20
<b>TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b>	
.....	<b>34</b>
<b>CAPITOLUL I – C- ZONA CENTRALĂ</b> .....	34
C.....	34
ZONA CENTRALĂ .....	34
1. CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ .....	34
1.1. CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE.....	31
1.2. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI .....	36
<b>CAPITOLUL II – M - ZONA MIXTĂ</b> .....	37
1. M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI ÎNALTE ȘI FOARTE ÎNALTE, CU ACCENTE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU * 38	38
2. M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI** .....	43
<b>CAPITOLUL III – L – ZONA DE LOCUIT</b> .....	44
1. L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI .....	45
2. L3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIAL .....	48
<b>CAPITOLUL IV – A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE</b> .....	51
1. A2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII .....	52
2. A3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII .....	53
3. A4 - SERE.....	54
<b>CAPITOLUL V – V – ZONA SPAȚIILOR VERZI</b> .....	55
1. V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT .....	56
2. V4 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ .....	55
3. V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ .....	58
4. V7 - PĂDURI ȘI PLANTAȚII .....	57
<b>CAPITOLUL VI – T – ZONA TRANSPORTURILOR</b> .....	60
1. T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE .....	61
2. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE .....	60



*[Handwritten signature]*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
17



**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****„P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4”****CONȚINUT:****TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE:**

- I. Rolul regulamentului local de urbanism
- II. Baza legală a elaborării
- III. Domeniul de aplicare
- IV. Corelări cu alte documentații de urbanism
- V. Condiții de construibilitate a parcelelor
- VI. Reguli privind zonele construite protejate
- VII. Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție
- VIII. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, norme de igienă referitoare la zonele de locuit
- IX. Note
- X. Generalități

**LUL II - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ****C ZONA CENTRALĂ**

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

**CB1** Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

**CB3** Subzona polilor urbani principali;

**M** ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

**M2** SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI ÎNALTE ȘI FOARTE ÎNALTE, CU ACCENTE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU \*

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

**M3** SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

**L ZONA DE LOCUIT**

**L1** SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI

**L1a** Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau zonelor neconstruite;

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



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

## **A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

**A2** SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

**A2a** Subzona unităților predominant industriale;

**A2b** Subzona activităților industriale și de servicii;

**A3** SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII

**A4** SERE

## **V ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**V1** SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

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

**V4** SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

**V5** CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

**V7** PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE

## **T ZONA TRANSPORTURILOR**

**T1** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

**T1a** Unități de transporturi izolate;

**T2** SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

## **G ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**G2** SUBZONA CIMITIRELOR

**G2a** Subzona cimitirelor din afara zonelor protejate

## **S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**S1** SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN FORMATA DIN: UNITATI MILITARE, UNITATI APARTINAND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITATI DE PROTECTIE CIVILA SI DE PAZA CONTRA INCENDIILOR, UNITATI DE POLITIE

## **R ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE**

**R** SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE





## TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:

### Capitolul I - Rolul regulamentului de urbanism:

<p><b>Art. 1.</b> <i>Regulamentul general de urbanism</i> reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.</p>
<p><b>Art. 2. (1)</b> Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.  <b>(2)</b> Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu sau Planuri urbanistice zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare la articolul 4, precum și în conținutul regulamentului.</p>
<p><b>Art. 3.</b> Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.</p>
<p><b>Art. 4.</b> Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.</p>
<p><b>Art. 5.</b> În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislație în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii), volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale, realizate și aprobate conform legii.</p>
<p><b>Art. 6.</b> 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.</p>

### Capitolul II - Baza legală:

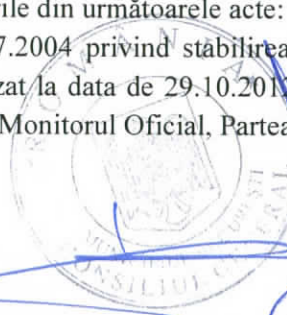
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 13.12.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012;
- Ordin M.D.R.A.P. nr. 233 din 26.02.1026, 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;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism - text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 490/2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 171 din 4.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 20/2006;
- Legea nr. 5 din 6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea nr.363 din 21.09. 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I - rețele de transport;



21



- Legea nr.819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a – zone cu resurse turistice;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004 , Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008 , O.U.G. nr. 228/2008 , Legea nr. 261/2009 , Ordonanța nr. 6/2010 , O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012 , Legea nr. 154/2012;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar. Text actualizat la data de 26.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publice locale. Text actualizat la data de 27.07.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 131/2008, Legea nr. 35/2008, O.U.G. nr. 20/2008, O.U.G. nr. 66/2008, O.U.G. nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009, Legea nr. 59/2010, Legea nr. 264/2011, Legea nr. 13/2012, Legea nr. 74/2012, Legea nr. 133/2012;
- Legea nr. 247 din 19.07.2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente\*). Text actualizat la data de 09.07.2012;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Text actualizat la data de 26.11.2012;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. Text actualizat la data de 17.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 281/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Text actualizat la data de 08.06.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 498/2001, Legea nr. 587/2002, Legea nr. 123/2007;
- Legea nr. 114 din 11.10.1996 – legea locuinței. Text actualizat la data de 01.10.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului. Text actualizat la data de 16.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012;
- Ordin MMP nr. 135/10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și privat;
- Legea nr. 191 din 16.04.2002 privind grădinile zoologice și acvariilor publice. Text actualizat la data de 02.03.2007. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 12/2007;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 1000/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;

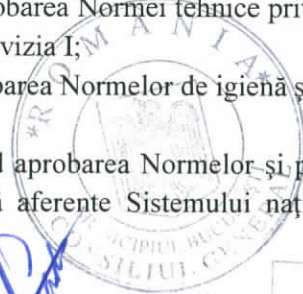


DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCIMBARE





- Ordin M.M.G.A. nr. 995 din 21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.P. nr. 799 din 6.02.2012, privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor. Text actualizat la data de 16.08.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011;
- Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- Ordinul M.M.P. nr. 799 din 06.02.2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidată la data de: 15/02/2011;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. Text actualizat la data de 15.02.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011
- O.G. nr. 47 din 30.01.2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial. Text actualizat la data de 01.11.2001 avându-se în vedere următoarele acte: Legea nr. 564/2001;
- Ordin M.C.C. nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- OG nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor. Text actualizat la data de 17.07.2011. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 295/2000, Ordonanța nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanța nr. 26/2003, O.U.G. nr. 84/2003.
- Decizia nr. 11/2004 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02/02/2004, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Ordonanța nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;
- Ordin M.T. nr.47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- OUG nr. 12 (r1) din 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române. Text actualizat la data de 04.11.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007, O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 188/2012;
- Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I;
- Ordin MS nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordin ANRM nr. 196 din 10.10.2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 123 din 2012 energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 13 din 2007 a energiei electrice. Text actualizat la data de 22.12.2008.
- Reglementare Aeronautica Civila Romana din 20 august 2003 privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate in zone cu servituți aeronautice civile – RACR – CADT, ediția 02/2003 emisa de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor si Turismului si publicat in M.O. Nr. 641 din 9 septembrie 2003.

### Capitolul III - Domeniul de aplicare:

**Art. 1.** Prezentul regulament se aplică pe zona de sud a teritoriul administrativ al Sectorului 4, cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului București pe direcția vest-sud-est - delimitată de către limita administrativă a comunelor Jilava, Berceni și orasului Popești-Leordeni. La nord este delimitat de către strada Luica, strada Turnu Măgurele, strada Sergent Iriceanu Ion și Șoseaua Vitan Bârzești, la nord-est de către limita sectorului 3 – Splaiul Unirii, iar la nord-vest de limita sectorului 5.

**Art. 2.** Împărțirea teritoriului din zona de sud a sectorului 4 în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei – *Reglementări Urbanistice, Zonificare funcțională, Căi de comunicație, Interdicții de construire*, plan la scara 1: 5000, care face parte integrantă din documentația de urbanism P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R.-ul se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.<sup>1</sup>

### Capitolul IV - Corelări cu alte documentatii de urbanism:

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

**Art. 2.** Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al zonei de Sud a Sectorului 4 și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu:

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

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

### Capitolul V - Condiții de constructibilitate a parcelelor:

**Art.1.** - Parcelele sunt considerate constructibile 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 metri	P.O.T. maxim în zone exclusiv rezidențiale cu
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

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



Handwritten signature and number 24



**INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.**

front minim	înșiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat	10 metri	
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		

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

**(2)** Pe parcelele neconstruibile, sub 150,00 mp, conform prevederilor prezentului articol, Direcția Generală Arhitect Șef al Sectorului 4 poate stabili condițiile de construire;

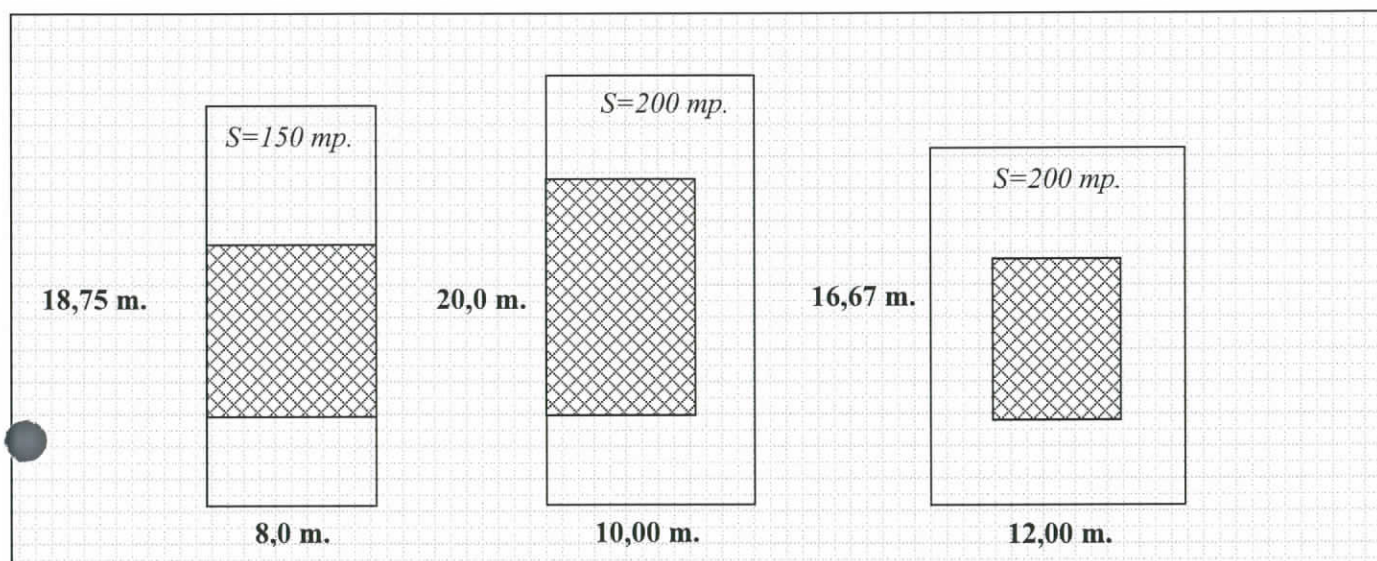
**Art. 3.** În cadrul zonelor funcționale, pentru parcelele cu suprafețe foarte mari, modul de construire se va preciza prin Planuri urbanistice de detaliu ( P.U.D.) astfel:

- zona de locuit (L) - parcele mai mari de 5.000 mp;
- subzona polilor urbani principali (CB1) și subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M3) – parcele mai mari de 7.000 mp;
- subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB3), subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2) și zona de activități productive (A) – parcele mai mari de 10.000 mp.

**Art. 4.** Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statutului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire conform legislației în vigoare.

**Art. 5.** Pentru terenurile afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții va ține cont de profilul stradal maxim propus.

– Parcele minime și construibilul –



Handwritten signatures and initials in blue ink.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
EMISAT SPRE NESCHIMBARE





## VI – REGULI PENTRU ANSAMBLURI ARHITECTURALE, MONUMENTE DE ARHITECTURA, DE FOR PUBLIC ȘI MEMORIALE ÎNSCRISE ÎN L.M.I. 2015

### VI.1. – GENERALITĂȚI :

Valorile de patrimoniu construit, care trebuie protejate, precum și zonele lor de protecție, sunt identificate și delimitate în Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire al prezentului P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4.

### VI.2. – REGULI PENTRU ANSAMBLURI ARHITECTURALE, MONUMENTE DE ARHITECTURA, DE FOR PUBLIC ȘI MEMORIALE ÎNSCRISE ÎN L.M.I. 2015

Lista monumentelor istorice și a siturilor arheologice din municipiul București, conform L.M.I. aprobată cu Ordonanța nr 2828 din 2015:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	B-II-s-B-17915	Parcelarea Progresul	municipiul București	Șos. Giurgiului - str. Turnu Măgurele - str. Pogoanelor - Drumul Bercenarului	prima jum. sec. XX
	B-II-m-B-18182	Hala Matache Macelaru	municipiul București	Drumul Bercenarului nr.2-4 (amplasare provizorie)	1887

Lista obiectivelor identificate prin Raportul de Cercetare Arheologică elaborat pentru prezenta documentație:

Nr. Crt.	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	Zona sitului Vitan - Bârzești	municipiul București	Se află pe malul drept, înalt al râului Dâmbovița, imediat la est de Șoseaua Vitan – Bârzești	- așezare din epoca bronzului, - așezare daco-romană din sec.II-III d.Hr., - așezare medievală sec. XV-XVI - necropolă medievală din a doua jum. A sec. XV - construcție din cărămidă a unei mori de apă din sec. XVIII
2.	Zona de sud-est din vecinătatea sitului arheologic Vitan - Bârzești	municipiul București	Sud est de vecinătatea sitului arheologic Vitan – Bârzești	
3.	Fortul XII - Berceni	municipiul București	Amplasat în incinta REMAT SUD	- construcție veche ( aprox. 120 ani) parte din sistemul de fortificații al Mun. București ridicat în timpul regelui Carol I





**Art. 1. Pentru obiectul protecției B-II-s-B-17915 - Parcelarea Progresul, Șos. Giurgiului – str. Turnu Măgurele – str. Pogoanelor – Drumul Bercenarului și zona de protecție aferentă:**

- a) Pentru intervențiile la construcțiile situate în cadrul Parcelării Progresul se va respecta legislația în vigoare, respectiv Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- b) Conform Legii 422/2001, autoritățile publice locale au obligații în protejarea monumentelor istorice de pe teritoriul lor administrativ. Monumentele istorice aparțin fie domeniului public al statului, județului, orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (art. 4, alin. 1);
- c) Conform Legii 422/2001, paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare revin proprietarilor (art. 6, alin. 1). În cazul în care monumentul istoric nu are un proprietar cunoscut, obligațiile de mai sus revin autorității administrației publice locale (art. 6, alin. 2). Acestea răspund, în colaborare cu autoritățile publice centrale, și de activitatea de protejare a monumentelor istorice (art. 7, alin. 3);
- d) Orice intervenție asupra construcțiilor situate în cadrul Parcelării Progresul se va face numai cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- e) Monumentele istorice sau zonele construite protejate se marchează printr-un semn distinctiv, amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric sau la intrarea în zona construită protejată (art. 18, alin. 3);
- f) Se recomandă menținerea în cadrul parcelarului conservat a principiilor de structurare (se va evita comasarea sau divizarea parcelelor);
- g) Pentru obiectivul „Parcelarea Progresul” au fost definite 2 zone de protecție, astfel:
  - prima zona de protecție (pe termen scurt) cuprinde arealul constituit din locuințele individuale situate în partea de vest a parcelarului Progresul, primul front de locuințe colective din partea de nord, CET Progresul din partea de Est, stația de betoane și o zonă de locuințe individuale din partea de Sud;
  - a doua zonă de protecție (pe termen lung) cuprinde primul front de locuințe din partea de Vest a străzii Cristea Ionescu, zona de locuințe individuale de la Nord de strada Alexandru Anghel, zona de locuințe colective de la Nord de strada Luica și terenul aparținând delimitării vechi a Parcelarului Progresul, până în Str. Pogoanele la Est și Drumul Bercenarului la Sud.
- h) În cadrul zonei de protecție delimitate pe termen scurt (până la redefinirea monumentului istoric), intervențiile asupra fronturilor orientate către monumentele istorice, sunt condiționate de obținerea unui aviz din partea serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- i) În cadrul zonei de protecție delimitate pe termen lung, intervențiile asupra construcțiilor ce faceau parte din Parcelarea Progresul primesc următoarele recomandări:
  - menținerea unei funcțiuni predominant rezidențiale;
  - menținerea indicatorilor urbanistici;
  - aspectul clădirilor va reflecta programul arhitectural în care se înscrie, ținând seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
  - intervențiile asupra construcțiilor existente sau realizarea unor construcții noi este condiționată de obținerea unui aviz din partea serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- j) Fronturile din exteriorul delimitării inițiale a Parcelarului Progresul, care se mențin în zona de protecție pe termen lung, își pastrează recomandările, iar construcțiile nou introduse se supun aceluiași reglementări;
- k) În vederea diminuării diferenței între regimul de înălțime al locuințelor colective situate în partea de N a Parcelării Progresul (Str. Luica) și locuințele parcelarului, se propune cu caracter orientativ tratarea clădirilor situate la frontul Str. Luica în terase, de la N la S.

**Art. 2. Pentru obiectul protecției B-II-m-B-18182 - Hala Matache Măcelaru, Drumul Bercenarului nr.2-4 (amplasament provizoriu) și zona de protecție aferentă:**

- a) Pentru intervențiile la monumentele istorice se va respecta legislația în vigoare, respectiv Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- b) Conform Legii 422/2001, autoritățile publice locale au obligații în protejarea monumentelor istorice de pe teritoriul lor administrativ. Monumentele istorice aparțin fie domeniului public al statului, județului, orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (art. 4, alin. 1);
- c) Conform Legii 422/2001, paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare revin proprietarilor (art. 6, alin. 1). În cazul în care monumentul istoric nu are un proprietar cunoscut, obligațiile de mai sus revin autorității administrației publice locale (art. 6, alin. 2). Acestea răspund, în colaborare cu autoritățile publice centrale, și de activitatea de protejare a monumentelor istorice (art. 7, alin. 3);
- d) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor amplasate în zonele de protecție aferente se va face numai cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;





- e) Monumentele istorice sau zonele construite protejate se marchează printr-un semn distinctiv, amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric sau la intrarea în zona construită protejată (art. 18, alin. 3);
- f) Pentru obiectul protecției – Hala Matache Măcelaru - se va menține integritatea părților componente ale fostei hale până la mutarea acestora de pe terenul provizoriu pe care se află;
- g) În cadrul zonei de protecție, intervențiile asupra construcțiilor existente sau autorizarea de construcții noi sunt condiționate de obținerea unui aviz din partea serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

**Art. 3. Pentru obiectul protecției situl arheologic Vitan-Bârzești și Zona de sud-est din vecinătatea sitului arheologic Vitan – Bârzești (identificată prin Raportul de cercetare arheologică):**

- (a) În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
- (b) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
- (c) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică, se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
- (d) În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
- (e) Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii și Identității Naționale, în condițiile legii;
- (f) Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii și Identității Naționale;
- (g) Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- (h) Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- (i) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și se instituie regimul de supraveghere sau cercetare arheologică;
- (j) Pentru lucrările de construcții executate în zonele cu potențial arheologic identificate în Studiul Istoric și identificate pe planșa U4 Studiu istoric – Elemente identificate în studiul arheologic, va fi obligatorie supravegherea arheologică.

**Art. 4. Pentru obiectul protecției Fort XII - Berceni:**

- (a) În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
- (b) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
- (c) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică, se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
- (d) În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
- (e) Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii și Identității Naționale, în condițiile legii;





- (f) Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii și Identității Naționale;
- (g) Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- (h) Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- (i) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și se instituie regimul de supraveghere sau cercetare arheologică;
- (j) Zona de protecție a Fortului XII Berceni a fost delimitată, astfel încât să includă și frontul situat în partea de N a centurii Municipiului București, conform plansei U4 Studiu istoric – Elemente identificate în studiul arheologic și U03 - Plansei de reglementări urbanistice;
- (k) În cadrul zonei de protecție, intervențiile asupra fronturilor orientate către Fortul XII Berceni, sunt condiționate de obținerea unui aviz din partea serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- (l) Până la finalizarea procedurii de clasare, imobilul propus spre clasare și zona sa de protecție se constituie ca zonă construită protejată.
- (m) Până la finalizarea procedurii de clasare, se constituie o zonă non-aedificandi, de 50 m de jur împrejurul Fortului XII Berceni și se recomandă a fi amenajată ca zonă verde, pentru a ameliora caracterul industrial al zonei și pentru o mai bună valorificare a fortului.
- (n) Orice intervenție asupra imobilelor propuse spre clasarea în Lista Monumentelor Istorice, va fi fundamentată de un studiu istoric elaborat de o persoană atestată de Ministerul Culturii și Identității Naționale, care va stabili condițiile și modul de intervenție, astfel încât să nu se altereze valoarea culturală complexă a acestora.
- (o) Recomandăm ca asupra construcțiilor subterane și supraterane ale fortului propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice să fie admise doar intervenții de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare și conservare-restaurare și punerea în valoare. Este admisă reconversia funcțională a fortului, cu condiția introducerii unor funcțiuni compatibile cu valoarea memorială a acestora.
- (p) În cadrul Fortului XII Berceni și zona de protecție aferentă se recomandă funcțiuni specifice acestei zone, care să nu incomodeze prin trafic și poluare;
- (q) Se recomandă ca zona non-aedificandi de 50 m din jurul fortului să fie tratată ca spațiu verde și întreținută în consecință;
- (r) Se recomandă reabilitarea fortului și transformarea acestuia într-un spațiu destinat educației ecologice, ținând cont de faptul că acesta se află în prezent în incinta Remat Sud, iar în Strategia de dezvoltare a județului Ilfov – Orizont 2020 și în Strategia de dezvoltare durabilă a orașului Popești-Leordeni 2016 – 2020 regăsim obiective legate de formarea și educarea populației în domeniul ecologic;
- (s) Se recomandă re tehnologizarea activităților poluante din zona studiată;
- (t) Se recomandă activități de tipul birourilor profesionale și de afaceri, servicii pentru afaceri, activități de cercetare – dezvoltare;
- (u) Se recomandă ca activitățile de depozitare să se desfășoare în spații închise special amenajate, de tipul halelor industriale, fără să se extindă capacitatea de depozitare actuală;
- (v) Se va evita depozitarea deșeurilor în locuri cu vizibilitate mare sau la nivelul solului, pe platforme betonate;
- (w) Se recomandă ca asupra construcțiilor subterane și supraterane ale fortului propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice să fie admise doar intervenții de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare, conservare – restaurare și punere în valoare, fiind admisă reconversia funcțională a fortului, cu condiția introducerii unor funcțiuni compatibile cu valoarea memorială a acestuia;
- (x) Până la clasarea în Lista Monumentelor Istorice a Fortului XII Berceni, imobilul delimitat conform studiului istoric și zona de protecție aferentă se constituie ca zonă construită protejată;
- (y) Orice intervenție asupra imobilelor propuse spre clasare în LMI va fi fundamentată de un studiu istoric elaborat de o persoană atestată de Ministerul Culturii și Identității Naționale, care va stabili condițiile și modul de intervenție, astfel încât să nu altereze valoarea culturală complexă a acestora;
- (z) Este recomandată reconversia funcțională a fortului, în vederea introducerii unor funcțiuni compatibile cu valoarea memorială a acestora, funcțiuni care să nu incomodeze prin trafic și poluare, de tipul: birourilor profesionale și de afaceri, servicii pentru afaceri, activități de cercetare – dezvoltare. Se permite menținerea activității actuale pentru o perioadă de 5 ani de la aprobarea prezentei documentații de urbanism, astfel:





- Sunt permise lucrari de modernizare / reabilitare / re tehnologizare ale constructiilor existente;
- Desfasurarea activitatilor de depozitare in spatii inchise special amenajate, de tipul halelor industriale, fara sa se extinda capacitatea de depozitare actuala;
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri cu vizibilitate mare sau la nivelul solului, pe platforme betonate.

## Capitolul VII - Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție:

### VIII.1. Reglementari cu privire la zonele de protecție sanitară

**Art. 1.** Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliiu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune apă industrială / rețelelor de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere / tehnologice, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz S.C. APA NOVA București S.A.

Se prevăd următoarele zone de protecție:

- 3,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețelele de alimentare cu apă potabilă);
- 2,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețele de canalizare ape uzate menajere);

**Art. 2.** În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

**Art.3.** Pentru toate circulațiile care nu respectă prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind lățimea minimă a prospectului străzii (5,5m) trebuie specificat că rețelele se vor poza îngropat conform H.C.G.M.B. 105/2006 privind amplasarea pe domeniul public a rețelelor tehnico-edilitare și a echipamentelor tehnice aferente, pentru a nu se crea probleme insurmontabile în echiparea individuală cu utilități a riveranilor; de asemenea, se va interzice execuția clădirilor cu calcanul la stradă, pentru a nu pune în pericol personalul de execuție a rețelelor edilitare executate cu săpătură deschisă pe aceste alei/străzi de acces neconforme.

**Art.4.** Prin excepție, traversările de drumuri și rețele edilitare perpendiculare pe axul aducțiunilor/colectoarelor, se avizează de S.C. APA NOVA București S.A. pe bază de memoriu de oportunitate și proiect tehnic prezentat la CTE-APA NOVA București S.A., cu obținerea prealabilă a derogărilor legale din partea autorităților care au instituit restricțiile din HGR nr. 930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a Municipiului București.

**Art.5.** În zonele deficitare în rețele publice de apă-canal se vor executa studii prelabile care să stabilească:

- soluții de urbanizare și indicatori urbanistici zonali;
- separarea între domeniul public/privat;
- structura rețelei publice de apă și separarea canalizării în sistem divizor, conform H.C.G.M.B. nr. 113/2012 Master Plan canalizare Municipiul București;
- terenuri rezervate (după caz) pentru SPAU/Stații de Preenpurare ape pluviale sau ape uzate menajere.

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

**Art. 1.** Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz din partea DIRECȚIEI REGIONALE DE DISTRIBUȚIE BUCUREȘTI și din partea S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ în cazul zonelor afectate de infrastructura de transport a gazelor naturale.

**Art.2.** S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA MEDIAȘ, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.





### VII.3. Reglementari privind zonele de protecție și siguranță aferente obiectivelor deținute de O.M.V. Petrom S.A.:

**Art. 1.** Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita aviz O.M.V. Petrom S.A pentru terenurile afectate de obiectivele OMV Petrom S.A., conform planului de situație anexat avizului nr. 930/02.02.2018.

### VII.4. Reglementari privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice și rețelelor de distribuție și alimentare cu energie electrică:

**Art. 1.** Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita avizul furnizorilor / distribuitorilor de energie electrică din zonă, în cazul terenurilor afectate de infrastructura de distribuție și alimentare cu energie electrică.

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

- 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 cate 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.

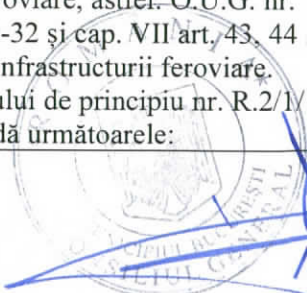
**Art.6.** Conform avizului Enel nr. 180001692 / 06.03.2017 se vor respecta următoarele:

- executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea **UO MTJT BUC SUD**, cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **nu se vor executa săpături**;
- distanțele minime și măsurătorile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul executării lucrărilor;
- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. Care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone;
- executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați, executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

**Art.7.** Conform avizului Enel nr. 180001692 / 06.03.2017, în cazul în care în zonă sunt mai multe și alte instalații electrice care nu aparțin SC ENEL Distribuție Muntenia S.A, se va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice.

### VII.5. Reglementari privind zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare:

**Art.1.** În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999, republicată, în cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel: 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, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare.  
Conform Acordului de principiu nr. R.2/1/10 din 16.01.2018 emis de Compania Națională de căi ferate C.R.F. S.A. se recomandă următoarele:





- a) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- b) În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică.
- 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 metri (marcată pe planul de reglementări urbanistice aferent P.U.Z.), precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 zile.

**Art.2.** Pentru calea ferată aferentă IMGB se stabilesc următoarele:

- zona de protecție a căii ferate, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, în limita a 100.00 m
- zona de siguranță a căii ferate, cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, în limita a 20.00 m,

**Art.3.** În zona de protecție a căii ferate, conform adresei Companiei Naționale de Căi Ferate București înregistrată cu nr. nr. R.2/1/10 din 16.01.2018, se interzic următoarele:

- 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.4.** Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu acordul de principiu al Regionalei C.F. București și a avizului Ministerului Transporturilor.

## **VII.6. Reglementări privind zona de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE/CET:**

**Art.1.** Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, în certificatele de urbanism care se emit în vederea autorizării se va solicita avizul RADET în cazul terenurilor afectate de infrastructura de termoficare existentă sau propusă, precum și cele racordate la sistemul public de energie termică și avizul din partea ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A în cazul terenurilor afectate de infrastructura acesteia.

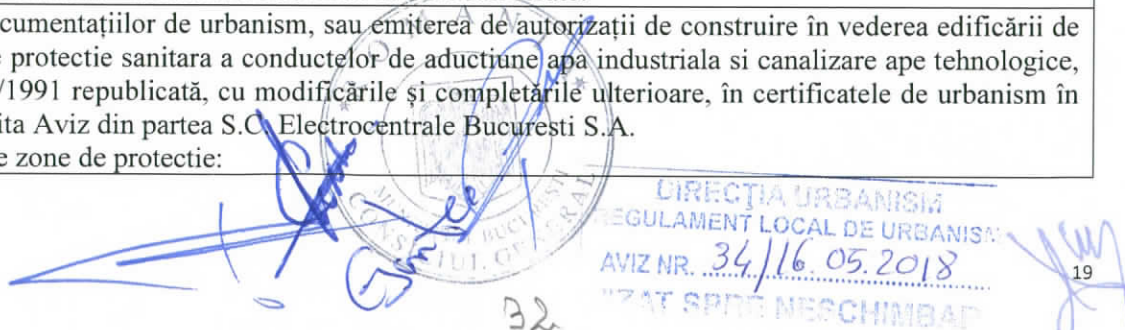
**Art.2.** În baza Autorizației de funcționare emisă de ANRE pentru CTE Progresu cu nr. 175/2003, anexa C, zonele de siguranță aferente rețelelor tehnologice exterioare termocentralei sunt stabilite astfel:

- **Pentru conductele de aducțiune apă industrială, conducta de gaze naturale și conductele canalizare tehnologică și pluvială** – în limita a 10 m în exteriorul zonei de protecție;
- **Pentru calea ferată uzinală** – în limita a 20 m de o parte și de alta a axului căii ferate.

**Art.3.** În baza Autorizației de funcționare emisă de ANRE pentru CTE Progresu cu nr. 175/2003, anexa C, zonele de protecție aferente rețelelor tehnologice exterioare termocentralei sunt stabilite astfel:

- **Pentru conductele de aducțiune apă industrială** – lățimea în plan orizontal a fiecărei conducte și a canivoului (după caz);
- **Pentru conducta de gaze naturale și conducte canalizare tehnologică și pluvială** – lățimea în plan orizontal a fiecărei conducte;
- **Pentru calea ferată uzinală** – în limita a 100 m de la axul căii ferate.

**Art. 4.** Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune apă industrială și canalizare ape tehnologice, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz din partea S.C. Electrocentrale București S.A. Se prevăd următoarele zone de protecție:





- 10,0 m – de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (conductele de aducțiune apă industrială);
- 10,0 m – de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețele de canalizare apă tehnologică).

**Art.5.** Conform avizului de principiu nr. 26429/18.06.2015 emis de RADET, având în vedere importanța obiectivelor ce se alimentează din această rețea și conform Legii nr. 213/1998, a Legii nr.325/2006, a Legii nr. 51/1991 și a Legii nr. 50/1991, modificată și completată, instalațiile de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente sunt în regim de utilitate publică.

**Art.6.** Conform avizului de principiu nr. 26429/18.06.2015 emis de RADET, orice construcție sau amenajare ce urmează a se realiza în interiorul PUZ-ului, obligatoriu va fi poziționată la distanță minimă de 3,00 m față de pereții verticali ai canalului de termoficare, precum și față de anexele acestuia (lire de dilatare, racorduri, aerisiri, ventilații, cămine etc). Pe această distanță și în lungul canalului de termoficare, nu se vor amplasa nici un fel de construcții, împrejmuiri, copaci, mobilier urban, utilaje, materiale ori pământ rezultat din săpături, stâlpi pentru iluminatul stradal și de incintă, bariere de acces etc, zona fiind de utilitate publică.

**Art.7.** Conform avizului de principiu nr. 26429/18.06.2015 emis de RADET, întrucât canalul de termoficare nu a fost proiectat pentru preluarea traficului rutier de mare tonaj, pe perioada organizării de șantier acesta nu va fi tranzitat cu utilaje având un tonaj mai mare de 7 tone.

**Art.8.** În cazul în care se întâlnesc și alte rețele de termoficare (în conservare sau în funcțiune, altele decât cele figurate), obligatoriu se va păstra condiția de distanță specificată la titlul I, cap.VIII.5, art.7 și se vor anunța reprezentanții RADET.

**Art.9.** Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui A.N.R.G.N. nr. 1220/2006) **trebuie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale sau incintele C.E.T. Progresul și diferitele obiective:**

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

**Art.10.** Distanțele de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a C.T.E./C.E.T. - rețele tehnologice de transport și distribuție energie termică în imediata apropiere a incintei împrejmuite (conform Norma tehnică A.N.R.E. din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice):

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

**Art.11.** Conform Normei Tehnice aprobate prin decizia președintelui A.N.R.G.N nr. 1220/2006, Art.12. / alin. (1) - pentru o centrală electrică de termoficare, partea care cuprinde construcții, instalații și amenajări în incinta împrejmuirea a centralei, zona de protecție și de siguranță sunt incluse în incinta centralei și sunt delimitate de împrejmuirea acesteia.

## **VII.7. Reglementari privind regimul de înălțime al construcțiilor amplasate pe terenuri aflate în zone cu servituti aeronautice civile aferente aerodromurilor/aeroporturilor:**

**Art.1.** Pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții în exteriorul zonelor cu servitute aeronautică, în certificatele de urbanism în acest scop se va solicita Aviz de la AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMÂNĂ, în cazul unor obiective conform Avizului de principiu nr. 32937/1521 din 09.01.2018:





- obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 45 m față de cota terenului care trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte;
- construcții /structuri izolate (coșuri de fum, piloni, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m dar constituie obstacole locale semnificative;
- trasee către autostrăzi / șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace C.N.S. și meteorologice alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și / sau pot afecta siguranța zborului.

**Art.2.** La elaborarea proiectelor tehnice de execuție pentru obiectivele care necesită aviz din partea AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE se va ține seama de următoarele:

- balizarea luminoasă a clădirilor cu înălțimea mai mare de 45 m, de noapte și pentru condiții de vreme nefavorabilă care limiează vizibilitatea (ceață, ploi, ninsoare), la cota mediană și la cota maximă prin lumini de culoare roșie, cu lămpi acceptate de AACR pentru care se va solicita avizul AACR;
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR.

### **Capitolul VIII - Reguli cu privire la norme de igienă referitoare la zonele de locuit:**

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

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare (conf. Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației).

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

**a)** platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare (conform Ord. nr. 119/2014, art. 4);

**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.;

**c)** spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor, conform Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 4;

**d)** spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto (conform Ord. nr. 119/2014, art. 4).

**Art.3.** Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15,00 metri de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare, conform Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 5.

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





**Art.4.** La parterul clădirilor de locuit:

- se pot amplasa unități comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor, pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;
- nu se vor amplasa la parterul blocurilor, unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari; Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.

**Art. 5.** Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara (conform Ord. nr. 119/2014, art. 9).

**Art. 6.** Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare (conform Ord. nr. 119/2014, art. 10).

**pitoul IX – Note:**

**Art.1.** La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelilor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente. **Nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu, în zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea cailor de comunicație.**

**Art.2.** La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.A.P.N., M.I., S.R.I. nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

**Art.3.** La baza elaborării tuturor proiectelor de locuinte vor sta prevederile conform normelor din Legea nr. 114/11.10.1996 – legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011.

**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, în vederea clasării ansamblurilor arhitecturale, monumentelor de arhitectură, de for public și memoriale, autorizarea lucrărilor de construire se va face de către Primăria Sectorului 4.

**Art.6.** In functie de necesitatile identificate in zona de catre operatorii de retele tehnico-edilitare / institutiile publice / persoanele fizice si juridice, se pot localiza in orice zona / subzona si unitate teritoriala de referinta, urmatoarele functiuni:

- functiuni publice administrative, culturale, de invatamant, sanatare, functiuni tertiare superioare, comert, servicii profesionale si personale, recreere si turism;
- servicii publice si de interes general;
- constructii si amenajari pentru gospodarie comunală;
- spatii verzi, amenajari sportive, spatii verzi de folosinta specializata, spatii verzi pentru agrement, culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, paduri de agrement, paduri si plantatii forestiere, paduri si fasii plantate de protectie sanitara, spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa, etc.

**Art.7.** Se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate și orice alte lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.





**Art.8.** În cazul modificărilor, apărute asupra legislației în vigoare luate în considerare la elaborarea prezentului Regulament (procentul de spații verzi, normative de circulații, studii aeronautice, etc.) se va realiza coroborarea documentațiilor în cazul în care noile reglementările sunt cu caracter restrictiv, sau nu se vor aplica în cazul în care acestea sunt caracter permisiv, până la expirarea prezentului PUZ.

## Capitol X – Generalități

### X.1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Art.1.** Pentru zona funcțională M se recomandă amenajarea unor funcțiuni, care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare, la parterul clădirilor orientate spre stradă.

**Art.2.** Pentru zona funcțională M, se admite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză.

**Art.3.** Pentru zona funcțională M se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

**Art.4.** Pentru zona funcțională M se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat, să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și să obțină avizul Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București.

**Art.5.** Pentru zona funcțională M se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București.

**Art.6.** Pentru zonele funcționale M și L se admit construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

**Art.7.** Pentru zona funcțională M se admit stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

**Art.8.** Pentru zona funcțională A, activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.Z.).

**Art.9.** Pentru subzonele funcționale A, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

**Art.10.** Pentru zona funcțională A se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poștă și telecomunicații;

b) activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

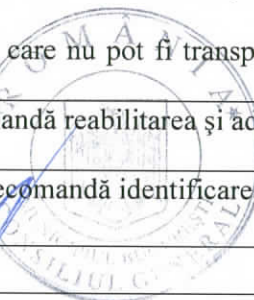
- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

**Art. 11.** Pentru zona funcțională A, în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

**Art.12.** Pentru subzonele funcționale A, în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului.

### X.2. UTILIZĂRI INTERZISE

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M și L se interzic următoarele:



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau 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**;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

**Art.2.** Pentru zona funcțională A, se interzice:

- localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;
- amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

**Art.3.** Pentru zona funcțională V, se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

**Art.4.** Pentru zona funcțională V, se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**Art.5.** Pentru zona funcțională T se interzic următoarele:

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

### **X.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, Direcția Generală Arhitect Șef al Sectorului 4, poate stabili condițiile de constructibilitate pentru parcelele considerate neconstructibile, sub 150,00 m.

**Art.2.** Pentru zona funcțională CB, M și L, clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

**Art.3.** Pentru subzonele funcționale A2 și A3, se recomandă ca parcelele să aibă suprafață minimă de **3.000,00 mp** și un front minim la stradă de **50,00 metri**. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

**Art.4.** Pentru zona funcțională T, se recomandă ca în cazul construcțiilor de birouri parcela să aibă o suprafață minimă de **400,00 mp** și un front la stradă de minim **15,00 metri**.

**Art.5.** Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:

- pentru zona funcțională L, parcele cu suprafețe de până la 5.000 mp;
- pentru subzonele funcționale CB1 și M3, parcele cu suprafețe de până la 7.000 mp;
- pentru subzonele funcționale CB3, M2, A2, A3 și A4, parcele cu suprafețe de până la 10.000 mp;
- terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară, sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate reținerile construcției.

**Art.6.** În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500 mp se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

**Art. 7.** În cazul în care nu se respectă simultan condițiile menționate la Capitolul X.3. "Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)", Art. 5, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

**Art.8.** În cadrul tuturor zonelor funcționale ,CB, M, L, A, T, și R, pentru terenurile cu suprafețe mai mari de 10.000 mp se va solicita prin Certificatul de Urbanism , Avizul Tehnic al Arhitectului Șef al Municipiului București.

Dosarul pentru obținerea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului București va trebui să conțină următoarele:

- Studiu de însorire
- Aviz Comisia Tehnică de Circulații
- Plan Reglementări urbanistice
- Plan Ilustrare volumetrică



**X.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T, S și R, se recomandă respectarea retragerilor menționate în Anexa 2 – Retrageri recomandate de la aliniament în funcție de profilul stradal existent sau propus. În cazul parcelelor care nu au deschidere la o stradă publică (accesul se realizează printr-un drum de servitute), înălțimea maximă permisă și retragerea construcției nu se raportează la profilul drumului din care se realizează accesul.

**Art.2.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T, S și R, racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **12,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,00 metri** pe cele de categoria a III-a.

**Art.3.** Pentru zona funcțională M, clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes public reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de **6,00 metri** cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.

**Art.4.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T, S și R, în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare.

**Art.5.** În zonele funcționale CB și M, retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim **4,50 metri** față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 4.

**rt.6.** În subzonele funcționale CB3, M2 și M3, în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de **5,00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

**Art.7.** În zonele funcționale CB și M, balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim **0,90 metri** alinierea spre stradă.

**Art.8.** În zonele funcționale CB și M, cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim **1/10** din lățimea străzii și fără a depăși **1,20 metri** adâncime.

**Art.9.** În zonele funcționale CB și M, în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate.

**Art. 10.** În zona funcțională A, retragerile minime recomandate de la aliniamente vor respecta următoarele:

- 10,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.

**Art. 11.** În subzonele funcționale A2 și A3, față de zonele de locuit din vecinătatea imediată, se impune păstrarea unei retrageri de min. 15,00 m de spații plantate.

**Art.12.** În zonele funcționale T și R, în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

**X.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00$  m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m.

**Art. 2.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei este de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00$  m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m.

**Art. 3.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, în cazul bisericilor se vor respecta următoarele restricții:

- clădirea unei biserici va fi retrasă în interiorul parcelei față de limitele laterale și posterioare astfel încât să se asigure o distanță minimă de **10,00 metri** față de clădirile existente cu caracter definitiv;
- se admite amplasarea pe lotul bisericii a clădirilor cu caracter de cult (lumânărar, capelă mortuară, etc) la o distanță de minim 3,00 metri față de limitele laterale doar dacă înălțimea clădirii este egală cu distanța retrasă față de limitele parcelei.





**Art. 4.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) parcela alăturată este liberă de construcții;
- b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

**Art.5.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz, se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim 4,00 metri.

**Art.6** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

**Art.7** Pentru zona funcțională M, clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general sau locuințe, acolo unde este cazul, ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lungime.

**Art.8** Pentru zonele funcționale M și L, balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să se încadreze în aceeași linie orizontală.

**Art.9.** Pentru zona funcțională M, pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri.

**Art.10.** Pentru zona funcțională M, proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațadele orientate către stradă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acestora (suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă).

**Art.11.** Pentru zona funcțională M, se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

**Art.12.** Pentru zona funcțională A, se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:

- a) clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- b) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 6,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;
- c) în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- d) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- e) nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

**Art.13.** Pentru zonele funcționale T și R, distanța față de limitele parcelei va fi de minim 6,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă.

## **X.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ**

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime > 10,00 m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m.

**Art.2.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

**Art.3.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

**Art. 4.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

**Art.5.** În zonele funcționale A, T și R, se recomandă următoarele:

- (1) distanța între clădiri va fi minim 6,00 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;





(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## X. 7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**Art. 1.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T și R, parcela este considerată construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. al Municipiului București.

**Art. 2.** Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, M2, M3 și L3 se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta legislația în vigoare.

**Art.3.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T și R, autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 –norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București.*

**Art.5.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, 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.6.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T și R, în cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.

**Art.7.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor organizate pe domeniul public, se vor amplasa la o distanță de min. 10,00 metri față de ferestrele locuințelor.

**Art.8.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, în spațiile dintre ferestrele locuințelor și locurile amenajate (pe domeniul public) pentru gararea și parcare a autovehiculelor este interzisă desfășurarea de activități pentru reparații și întreținere auto, conform *O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art.3.*

**Art. 9** Pentru zonele funcționale CB, M și L, 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 (minim 4,00 m lățime și 4,50m înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**.

**Art.10** Pentru zonele funcționale CB, M și L se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

**Art.11.** Pentru zona funcțională A se vor realiza următoarele:

- accesele pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locala) a căilor principale de circulație;
- asigurarea traseelor pentru transporturi agabaritice și grele.

**Art.12.** Pentru zona funcțională V se vor asigura următoarele:

- accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) vor fi tratate ca alei principale;
- accesul direct din drumul de halaj mașinilor de pompieri la lac.

## X.8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R, G, V și T, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Art.2.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R, T și G, locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu gard viu de **1,20 metri** înălțime.

**Art.3.** Pentru zonele funcționale CB, M, și L 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 **250,00 metri**.

**Art.4.** Pentru zona funcțională L, se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.





**Art.5.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, R, T și A, se respectă normele cu privire la asigurarea numărului de parcuri necesare, pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.

**Art.6.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, T, V și R, autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 – norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București* și conform *Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93)* și a *Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97)*.

**Art.7.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, și T, staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

**Art.8.** Pentru zonele funcționale CB și A în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.

**Art.9.** Pentru zonele funcționale CB, A, T și R, în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

**Art.10.** Pentru zonele funcționale CB, A, R, T și G staționarea autovehiculelor pentru adminterea în incintă, se va asigura în afara circulațiilor publice;

### X.9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Art.1** Pentru subzonele funcționale CB, M și L, în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă deasupra cotei solului amenajat, între 1,2 și 1,5 m.

**Art.2** Pentru subzonele funcționale CB, M și L, atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

**Art.3.** Pentru subzonele funcționale M și L, în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

**Art.4.** Pentru zonele funcționale M, CB și L, în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul strazii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate.

**Art.5.** Pentru subzonele funcționale L, motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta.

**Art.6.** Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, M2, M3 și L3, înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii.

**Art.7.** Pentru zona funcțională A, înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre clădiri.

**Art.8.** Pentru zona funcțională A, în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

**Art.9** Pentru zonele funcționale R și T, înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.

### X.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Art. 1.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, 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.

**Art. 2.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se condiționează amplasarea reclamelor luminoase sau panourilor de afișaj, cu scop publicitar pe fațadele clădirilor sau la ultimul nivel, de obținerea unei autorizații de construire în acest scop.

**Art. 3.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.).

**Art. 4.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se interzice realizarea de mansarde false.



Stampa: **COMUNA MANEA**  
**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AVIZ NR. 34/16.05.2018**  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**



**Art.5.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, aspectul clădirilor va reflecta programul arhitectural în care se înscrie, ținând seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

**Art.6.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă".

**Art.7.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

**Art.8.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se va acorda atenție modului de tratate a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

**Art.9.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, la solicitarea Direcției Generale Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 4, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primărie Municipiului București.

**Art.10.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

**Art.11.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, există o serie de reguli particulare pentru comerț:

- cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului, precum și a situației sale originale; este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;
- ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.

**Art.12.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe minim 70% din suprafață.

**Art.13.** Pentru zonele funcționale A, T și R, se recomandă următoarele:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

**Art.14.** Pentru zona funcțională V, se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

**Art.15.** Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, M2, M3 și L3, în cazul învelitorilor de tip sarpanta, se recomandă ca acestea să nu fie vizibile din spațiu public, excepție fiind zonele pentru care acest tip de acoperire este caracteristic.

## X.11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**Art. 1.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T, toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

**Art. 2.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T, dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; toate investițiile noi vor avea prevazute racorduri separate de canalizare (apa uzata menajera si apa pluviala).

**Art. 3.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T, orice construcție nouă de locuit și orice funcțiune putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București.

**Art. 4.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T, autorizarea executării construcțiilor poate fi conditionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**Art. 5.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T, cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

**Art. 6.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T se recomandă ca toate conductele de alimentare cu gaze, situate în afara imobilelor să fie amplasate în subteran.





**Art. 7.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, R și T, orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

**Art.8.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, și V, se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine de retenție pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate. Bazinele aparente se recomandă a fi mascate sau decorate.

**Art.9.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, A, și V, conform studiilor de specialitate aprobate, 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.

## X.12. SPAȚII PLANTATE

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, 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, în condițiile situației în limitele Sectorului 4.

**Art.2.** Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, L1, L3, A2, A3, V1, V4, V5 și V7 se prevăd următoarele:

- în baza Legii nr. 24 din 15.01.2007, actualizată la data de 25.03.2012 prin Legea nr. 47/2012 (Art. 18 modificat prin punctul 7 din lege), Art. 18, alin. (5), este interzisă schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi. .
- prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață de spațiu verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

**Art.3.** Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, L1, L3, A2 și A3 se prevăd următoarele:

- realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafața mai mică de **1.000,00 mp** va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **20%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de **1.000,00 mp** va fi condiționată de amenajarea unui **spațiu verde** cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**Art.4.** Pentru zonele funcționale CB, M, L și A, intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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

**Art.6.** Pentru zonele funcționale CB, M, L și A., intervenția asupra vegetației situată pe domeniul public sau privat se execută conform legislației în vigoare, emise de către Primăria Municipiului București prin Direcția de Mediu.

**Art.7.** Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, L1, L3, A2 și A3, în baza H.C.G.M.B. privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 10/2001, avizele de defrișare se vor emite de către A.L.P.A.B. cu acordul Comisiei de Ecologie și Protecția Mediului, din cadrul C.G.M.B. și se vor raporta săptămânal Direcției Protecția Mediului și Educație Ecocivică, în vederea reactualizării arhivei electronice a P.M.B. Se exceptează arborii ușcați în proporție de 70-100%, cei deznădăcinați, cei ce prezintă scorbură pe trunchi și ramuri, coronamente dezechilibrate și alte semne vizibile de declin biologic avansat, pentru care emiterea avizului de defrișare se face fără acordul comisiei de specialitate din cadrul C.G.M.B.

**Art.8.** Pentru zonele funcționale CB, M, L și A, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații cu privire la protecția și conservarea spațiilor verzi:





- 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 suprafețele spațiilor verzi.

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

**Art.10.** Pentru zonele CB, M, L și V, se admite schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare (activități de gospodărie comunala - echipare tehnico-edilitară) conform Legii nr. 24/2007.

**Art.11.** Pentru zonele CB, M, L și T, amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă în limita a 80% din toată suprafața terenului, cu mențiunea ca 10% din aceasta să asigure deasupra subsolului o înălțime obligatorie de minim 2 m de strat vegetal.

**Art.12.** Pentru zonele CB, M și L, spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de **11,00 metri** și există o bandă de cel puțin **5,00 metri** paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat.

**Art.13.** Pentru zonele CB, M și L, în grădinile de fațade ale echipamentelor publice, minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

**Art.14.** Pentru zonele CB, M și L, în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

**Art.15.** Pentru zonele CB, M și L, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp**.

**Art.16.** Pentru zonele CB, M și L, se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

**Art.17.** Pentru zonele CB, M, L și A, în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 4.

**Art.18.** Pentru zonele CB, M, L și A, se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

**Art.19.** Pentru subzonele CB3, L1, L3, A2, A3, A4, parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime.

**Art.20.** Pentru zonele funcționale A, T și R, orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

**Art.21.** Pentru zonele funcționale A, T și R, suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim **15,00 metri**.

**Art.23.** Pentru zona funcțională A, se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar de minim **15%** din suprafața zonei respective.

**Art.24.** Pentru zonele funcționale A, T și R, suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**.

**Art.25.** Pentru subzonele funcționale A2 și A3, se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.





**Art.26.** Pentru zona funcțională V, plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

**Art.27.** Pentru zona funcțională V, se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

**Art.28.** Pentru zona funcțională V, pentru defrișarea vegetației din plantațiile de aliniament stradal situată la o distanță, față de imobil, gard împrejmuitoare, etc., mai mică de **2,00** metri pentru arbori și **0,50** metri pentru arbuști, vegetație care se află în administrarea compartimentelor de specialitate (A.L.P.A.B., Primăria Sectorului 4, respectiv Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 4), se va solicita emiterea avizului de defrișare și se va dispune plantarea în compensare în raport de 3 arbori la 1 arbore tăiat.

**Art.29.** Pentru zona funcțională T, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

### X.13. ÎMPREJMUIRI

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu.

**Art.2.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

**Art.3.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor

**Art.4.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**Art.5.** Pentru zonele funcționale CB, M și L, se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de **2,50** metri pe limitele laterale și spate ale terenului.

**Art.6.** Pentru zonele funcționale CB, M, L, G, S și R, împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de **2,50** metri.

**Art.7.** Pentru zona funcțională A se recomandă următoarele:

(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

**Art.8.** Pentru zonele funcționale V, T, G, S și R, se recomandă împrejmuiri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

**Art.9.** Pentru zona funcțională V, spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare, fie prin parapet de **0,60** metri înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, terenul va fi coborât cu minim **0,10** metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

**Art. 10.** Pentru zonele funcționale T, G și R, în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,00-2,50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

**Art.11.** Pentru zonele funcționale T și R, porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

### X.14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Art.1.** Pentru zonele funcționale CB, M, L și A, posibilități de depășire a C.U.T. sunt următoarele:

- 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 o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.



*[Handwritten signatures and stamps]*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARI



**Art.2.** Pentru zonele funcționale CB, M, L și A, calcul C.U.T. se realizează astfel:

- a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;
- b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.

**Art.3.** Pentru subzonele funcționale M3, L1 și L3, în cazul funcțiunilor publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

**Art.4.** Pentru subzonele funcționale M2, M3, L1 și L3, C.U.T. poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în **T** parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

**Art.5.** Pentru zona funcțională L, modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor.



*Smile*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARI

46

33



## TITLUL II - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### CAPITOLUL I – C- ZONA CENTRALĂ

#### C ZONA CENTRALĂ

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Fragmentul încadrat la C - zona centrală prezent în interiorul zonei de Sud a sectorului 4 al Municipiului București se află în afara limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice și constituie de fapt o zonă de dezvoltare strategică de importanță municipală.

Zona centrală cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarea subzonă/unitate teritorială de referință:

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

**CB1** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

**CB3** – subzona polilor urbani principali;

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

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

*Pentru gestionarea spațial-urbanistică a teritoriului, va fi necesară elaborarea documentațiilor de urbanism pentru toate terenurile pe care se propun construcții noi/pentru toate terenurile libere de construcții.*

În cadrul acestei zone se regăsesc obiective propuse pentru clasarea în Lista Monumentelor Istorice și care până la finalizarea procedurii de clasare, imobilul propus spre clasare și zona sa de protecție se constituie ca zona construită protejată. În cazul Fortului XII- Berceni, se recomandă, până la clasare, o zonă non aedificandi de 50 m de jur împrejurul Fortului XII, amenajată ca zonă verde.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

1.1. **CB1** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

1.2. **CB3** - subzona polilor urbani principali.

#### 1.1. CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

1.1. CB1	SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE
SECȚIUNEA I – UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ	
<b>Art. 1.</b> Utilizări admise	(1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; (2) locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor Art.3 din capitolul IX – Note.
<b>Art. 2</b> Utilizări admise cu condiționări	(1) extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.





<b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2. Art.1.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4</b> <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de <b>1.000,00 mp</b> și un front la stradă de minim <b>30,00 metri</b> ; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3. Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8.
<b>Art. 5</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu <b>10,00 metri</b> sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente, conform capitolului X GENERALITĂȚI, punctul X.4, Art.1, Art.2, Art.4, Art.5, Art.7, Art.8, Art.9; (2) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși <b>20,00 metri</b> ; (3) banda de construibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de <b>20,00 metri</b> de la alinierea clădirilor; (4) serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente.
<b>Art. 6.</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale posterioare ale parcelor</b>	(1) clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat; (2) clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor până la o distanță de maxim <b>20,00 metri</b> la aliniament; (3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>Art. 7</b> <b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6. Art.1, Art.2, Art.3, Art.4.
<b>Art. 8</b> <b>Circulații și accese</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 9</b> <b>Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) nu se limitează înălțimea clădirilor; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art. 1, Art.2, Art.4, Art.6.
<b>Art. 11</b> <b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.15.
<b>Art. 12</b> <b>Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13</b> <b>Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.13, Art.14, Art.15, Art.16, Art.17, Art.18.
<b>Art. 14</b> <b>Împrejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) <b>P.O.T. maxim = 50%.</b>
<b>Art. 16</b> <b>Coefficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren</b> (2) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14., Art.1, Art.2.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
48

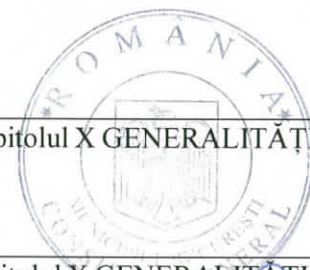
DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AMZ NR. 34/16.05.2018 35  
IZAT SPRE NESCHIMBARE





## 1. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

1.2. CB3	SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>Art. 1</b> Utilizări admise	(1) servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, învățământ superior și de formare continuă; (2) unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate; (3) locuințe.
<b>Art. 2</b> Utilizări admise cu condiționări	(1) se admit restaurantele de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum bauturi alcoolice să fie situate la o distanță de 100 m față de clădirile de interes public și lăcașe de cult.
<b>Art. 3</b> Utilizări interzise	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2. Art.1.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Art. 4</b> Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții: a) <u>clădiri sub P+4 niveluri</u> ○ pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200,00 metri; ○ front minim la stradă = 8,00 metri; ○ raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3; b) <u>clădiri peste P+4 niveluri</u> ○ pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350,00 metri; ○ front minim la stradă = 12,00 metri; ○ raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3. (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X3. Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.7.
<b>Art. 5</b> Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) pentru zonele destructurate, în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor cu funcțiuni de interes public va fi de 10,00 metri; (2) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri; (3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4. Art.1, Art.2, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 6</b> Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>Art. 7</b> Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6. Art.1, Art.2, Art.3, Art.4 .
<b>Art. 8</b> Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 9</b> Staționarea autovehiculelor	(1) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 10</b>	(1) nu se limitează înălțimea clădirilor;



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '49'.

Official stamp: DIRECTIA URBANISM, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, AVIZ NR. 34/16.05.2018, TRAT SPRE NESCRIPIBARI



<b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art. 1, Art.2, Art.4, Art.6.
<b>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12,Art.15.
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	(2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11,Art.12, Art.13, Art.14, Art.15, Art.16, Art.17, Art.18, Art. 19.
<b>Art. 14 Împrejuriri</b>	(2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.1, Art.2,Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) <b>P.O.T. maxim = 70%</b> cu posibilitatea acoperirii terenului până la 75 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări.
<b>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 4,0 mp.ADC/mp. teren.</b> Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; (2) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14., Art.1, Art.2 .

## CAPITOLUL II – M - ZONA MIXTĂ

<b>M</b>	<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>
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Preluând elementele specifice exprimate în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului București aferent Planului Urbanistic General „Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din zona 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 în interiorul zonei de Sud a Sectorului 4 al Municipiului București, în înțelesul prezentului regulament este definită ca o zonă în care alături de locuire, într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante etc.

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

În cuprinsul zonei de Sud a Sectorului 4 al Municipiului București - așa cum este marcat în Planul de reglementări și zonificare funcțională - se pot întâlni următoarele diferențieri:

- Diferențieri din punct de vedere al potențialului de dezvoltare viitoare:
  - a) teritorii cu funcționalitate mixtă existentă sau viitoare, situate în zone cu infrastructură puternic dezvoltată, capabilă să asigure accesibilitatea și staționarea în zona a unui public numeros și o utilizare intensivă a terenului;



b) teritoriul cu funcționalitate mixtă, situate în zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientală ridicată, atractive pentru amplasarea de birouri și servicii, dar cu potențial redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic și staționare auto, aceste teritorii au disponibilități limitate de transformare a cadrului spațial fără a distruge valorile ambientale amintite anterior – în aceste zone deși mixitatea este acceptată, sunt stabiliți coeficienți de utilizare a terenului care să descurajeze apariția unor fenomene de speculă imobiliară.

- Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local de urbanism urmărește:
  - a) Păstrarea, încurajarea și întărirea mixității funcționale precum și diferențierea justă a zonei mixte – funcție de locația și rolul său în teritoriul sectorului;
  - b) Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a Bucureștiului în lungul unor artere de legătură cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă;
  - c) Înlocuirea funcțiunilor incompatibile și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.

Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbanistici (P.O.T., C.U.T.) diferențiați, care, utilizați în paralel cu alte instrumente (taxe și impozite diferențiate) vor permite Consiliului Local al Sectorului 4 să pună în practică o politică urbană.

În interiorul zonei mixte există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem 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.

Zona mixtă cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

- M2** SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI ÎNALTE ȘI FOARTE ÎNALTE, CU ACCENTE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU
- M3** SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

**1. M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI ÎNALTE ȘI FOARTE ÎNALTE, CU ACCENTE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU \***

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<p><b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b></p>	<p>(1) Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) instituții, servicii;</li> <li>b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>c) servicii sociale, colective și personale;</li> <li>d) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;</li> <li>e) lăcașuri de cult;</li> <li>f) comerț cu amănuntul;</li> <li>g) depozitare mic-gros;</li> <li>h) hoteluri, pensiuni, agenții de turism;</li> <li>i) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;</li> <li>j) sport și recreere în spații acoperite;</li> <li>k) parcaje la sol și multietajate;</li> <li>l) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;</li> </ul>



51

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE



	<p><b>m)</b> spatii plantate – scuaruri;  <b>n)</b> activități manufacturiere.  <b>o)</b> locuințe cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX – Note.</p>
<p><b>Art. 2</b>  <b>Utilizări admise cu condiționări</b></p>	<p>(1) spatii verzi, amenajari sportive, spatii verzi de folosinta specializata, spatii verzi pentru agrement, culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, paduri de agrement, paduri si plantatii forestiere, paduri si fasii plantate de protectie sanitara, spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa, etc;  (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.</p>
<p><b>Art. 3</b>  <b>Utilizări interzise</b></p>	<p>(3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.1.</p>
<p><b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b></p>	
<p><b>Art. 4</b>  <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b></p>	<p>(1) pentru elaborarea Documentațiilor Tehnice de Autorizare de Construire, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:  1. în cazul clădirilor cu înălțimi sub <b>P+4</b> niveluri:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• să aibă o suprafață minimă de <b>150,00</b> metri;</li> <li>• să aibă un front la stradă de:  - minim <b>8,00</b> metri în cazul construcțiilor înșiruite (<b>2</b> calcane laterale);  - minim <b>10,00</b> metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);  - minim <b>12,00</b> metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).  <ul style="list-style-type: none"> <li>• în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de <b>1.000,00</b> mp, cu un front la strada de minim <b>30,00</b> metri;</li> </ul> </li> </ul> (2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);  (3) <b>se acorda autorizație de construire directă în urma elaborării Documentațiilor Tehnice, aferente acesteia, cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de <b>1.000,00</b> mp, cu un front la stradă de minim <b>30,00</b> metri;</li> <li>• pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim <b>500,00</b> mp și un front la stradă de minim <b>12,00</b> metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim <b>18,00</b> metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;</li> <li>• pentru terenurile cu deschidere la stradă cuprinsă între 8-10m și suprafața minimă a terenului de 200mp, se poate construi în regim cuplat sau înșiruit</li> <li>• în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile este de <b>300,00</b> mp;</li> <li>• terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrare de arhitectură, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți, cu respectarea legislației în vigoare;</li> </ul> (4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8.</p>
<p><b>Art. 5</b>  <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.</p>
<p><b>Art. 6</b>  <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11.</p>





și posterioare ale parcelelor				
<b>Art. 7</b> Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6. Art.1, Art. 2, Art.3, Art.4.			
<b>Art. 8</b> Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.			
<b>Art. 9</b> Staționarea autovehiculelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7.			
<b>Art. 10</b> Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și indicatorii urbanistici;			
	Distanța dintre alinieri (metri)	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (considerand o inaltime a nivelului de 3,20 m pentru locuinte si 4,00 m pentru imobilele de birouri / spatii comerciale / servicii)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase in interiorul constructiei cu minim 1/2 din inaltimea nivelului retrase / nivel întreg (B) în planul fațadei la clădirile situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă) (C) niveluri suplimentare complete, in cazul in care se respecta indicatorii urbanistici maximi admisi prin RLU si distanta dintre alinieri
	Profil stradal sub 9 m / Distanța între alinieri de max 19,00 m*	H max = 19 m	P+5E (locuinte) P+4E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
	Profil stradal între 9,01 – 11,00 m (Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10 m - categoria III) / Distanța între alinieri de 19,01 - 21,00 m*	H max = 21 m	P+6E (locuinte) P+4E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
	Profil stradal între 11,01 – 13,00 m (Carosabil 7 m + trotuare 2x 3 m =13 m - categoria III) / Distanța între alinieri de 21,01 - 23,00 m*	H max = 23 m	P+6E (locuinte) P+5E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
	Profil stradal între 13,01 – 16,00 m / Distanța între alinieri de 23,01 - 26,00 m*	H max = 26 m	P+7E (locuinte) P+6E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
	Profil stradal între 16,01 – 19,00 m / Distanța între	H max = 29 m	P+8E (locuinte) P+6E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.





	alinieri de 26,01 m - 29,00 m*			
	Profil stradal între 19,01 - 22,00 m (Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m - categoria II) / Distanța între alinieri de 29,01 - 32,00 m*	H max = 32 m	P+9E (locuinte) P+7E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 22,01 - 25,00 / Distanța între alinieri de 32,01 - 35,00 m*	H max = 35 m	P+10E (locuinte) P+8E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 25,01 - 27,00 m (Carosabil - 14 m + trotuare 2x6 m = 26 m - categoria II) / Distanța între alinieri de 35,01 - 37,00 m**	H max = 37 m	P+11E (locuinte) P+8E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 27,01 - 30,0 m / Distanța între alinieri de 37,01 - 40,00 m*	H max = 40 m	P+12E (locuinte) P+9E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 30,1 - 33,00 m (Carosabil - 21 m + trotuare 2x6 m = 33 m - categoria I) / Distanța între alinieri de 40,1 - 43,00 m*	H max = 43 m	P+12E (locuinte) P+10E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 33,01 - 36,00 m / Distanța între alinieri de 43,01 - 46,00 m*	H max = 46 m	P+13E (locuinte) P+11E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 36,01 - 39,00 m / Distanța între alinieri de 46,01 - 49,00 m*	H max = 49 m	P+14E (locuinte) P+11E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 39,01 - 42,00 m / Distanța între alinieri de 49,01 - 52,00 m*	H max = 52 m	P+15E (locuinte) P+12E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal între 42,01 - 45,00 m (Carosabil - 28 m + trotuare 2x8 m = 44 m) / Distanța între alinieri de 52,01 - 55,00 m*	H max = 55 m	P+16E (locuinte) P+13E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
	Profil stradal peste 45,01 m	H max = 75 m	P+22E (locuinte) P+18E (birouri / spatii comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.





	<p>/ Distanța între alinieri de peste 55,01 m*</p> <p>*) retragerile construcțiilor față de aliniament vor respecta caracterul străzii și alinierea construcțiilor adiacente *) în cazul în care nu se poate identifica o aliniere coerentă, se consideră o retragere de 5,00 m, excepție fiind situațiile când prezentul Regulament Local de Urbanism prevede alte retrageri (în funcție de profilul străzii, funcțiunea propusă, etc).</p> <p>(2) se admit accente înalte peste 75,00 metri, cu condiția obținerii unor acorduri / avize din partea A.A.C.R., S.T.S., I.S.U. și alte instituții abilitate; (3) pentru clădirile foarte înalte (peste 75,00 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație; (4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art. 1, Art.2, Art.3, Art.4.</p>
<p><b>Art. 11</b> <b>Aspectul exterior al clădirilor</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.15.</p>
<p><b>Art. 12</b> <b>Condiții de echipare edilitară</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.</p>
<p><b>Art. 13</b> <b>Spații plantate</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art. 1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.13, Art.14, Art.15, Art.16, Art.17, Art.18.</p>
<p><b>Art. 14</b> <b>Împrejmuiri</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art. 1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.</p>
<p>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p><b>Art. 15</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului</b></p>	<p>(1) <b>P.O.T. maxim = 70%</b> cu posibilitatea acoperirii terenului până la <b>75%</b> cu clădiri cu maxim <b>2 niveluri (8,00 metri)</b> pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p>
<p><b>Art. 16</b> <b>Coeficient maxim de utilizare a terenului</b></p>	<p>(1) <b>C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren</b> (2) în cazul accentelor peste 75,00 metri (propușe în alte zone decât prevăzute cu accente de înaltime), C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.; (4) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14., Art. 1, Art.2, Art.4.</p>








55

DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 34/16.05.2018  
 IZAT SPRE NESCIMBARI







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

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b>	(1) Sunt admise următoarele utilizări funcționale: a) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; b) servicii sociale, colective și personale; c) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; d) lăcașuri de cult; e) comerț cu amănuntul; f) activități manufacturiere; g) depozitare mic-gros; h) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; i) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; j) sport și recreere în spații acoperite; k) parcaje la sol și multietajate; l) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; m) spații plantate – scuaruri; n) locuințe cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX – Note.
<b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu condiționări</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.
<b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.1.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Art. 4</b> <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) se acordă autorizație de construire directă în urma elaborării Documentațiilor Tehnice, aferente acestora, parcelelor noi rezultate în urma unor dezmembrări sau lotizări, care în baza prezentului regulament îndeplinesc următoarele condiții: o să aibă o suprafață minimă de <b>150,00</b> metri; o să aibă un front la stradă de: ✓ minim <b>8,00</b> metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); ✓ minim <b>10,00</b> metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală); ✓ minim <b>12,00</b> metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade). (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8.
<b>Art. 5</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 6</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11.
<b>Art.7</b> <b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4.



56

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. .... 34/16.05.2018  
IZAT SPRE NESCHEMARE

<b>Art. 8</b> <b>Circulații și accese</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 9</b> <b>Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.3, Art.5, Art.6, Art.7.
<b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art. 1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.6., (2) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și de indicatorii urbanistici.
<b>Art. 11</b> <b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.15.
<b>Art. 12</b> <b>Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13</b> <b>Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.1, Art. 2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.13, Art.14, Art.15, Art.16, Art.17, Art.18.
<b>Art. 14</b> <b>mprejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) <b>P.O.T. maxim = 60%</b> cu posibilitatea de acoperirii terenului până la <b>75%</b> cu clădiri cu maxim <b>2 niveluri (8,00 metri)</b> pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. (fără a depăși CUT maxim admis) ; (2) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
<b>Art. 16</b> <b>Coefficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren</b> (2) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4.

### CAPITOLUL III – L – ZONA DE LOCUIT

**L ZONA DE LOCUIT**

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

**a) Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora:**

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

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

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

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

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



59

DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 34/16.05.2018  
 STAT SPPE NESCHIMAT

**d) Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul zonei de Sud a Sectorului 4 al Municipiului București urmărește:**

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

Zona de locuit cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

**L1** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI

**L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

**L3** - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIAL

**L3a** - locuințe colective medii cu P+3E – P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

**1. L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2+M** niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelari tradiționale, spontane: în această subzonă, regulamentul de față urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele atât de diferite ca dimensiuni și configurație, evitând crearea de zone de abandon;

<b>L1a</b>	<b>LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) DEZVOLTATE ÎN TIMP PRIN REFACERI SUCCESIVE, ACESTEA PREZENTÂND O DIVERSITATE DE SITUAȚII DIN PUNCTUL DE VEDERE AL CALITĂȚII ȘI AL VIABILITĂȚII</b>
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b>	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) locuințe individuale și colective mici cu maxim <b>P+2+M</b> niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX - Note; (2) echipamente publice specifice zonei rezidențiale; (3) scuaruri publice.
<b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu condiționări</b>	(1) se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la <b>45</b> grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim <b>60%</b> din aria construită;



- (2) se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250,00 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele **22:00** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- (3) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **250,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- (4) este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat;
- (5) în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz);
- (6) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.6.

**Art. 3  
Utilizări interzise**

- (1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250,00 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22:00**, produc poluare;
- (2) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- (3) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (4) stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- (5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.1.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**Art. 4  
Caracteristici ale  
parceleur (suprafețe,  
forme, dimensiuni)**

- (1) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:  
dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona <b>L1a</b>	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8	150	6
Cuplat	200	12	150	9
Izolată	200	12	150	12

adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

- (2) parcela poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;
- (3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8.

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

- (1) în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
  - a) banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,00** metri de la alinierea clădirilor;
  - b) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,40** metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- (2) în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
  - a) ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim **4,50** metri față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 4;
  - b) balcoanele sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu **1,00** metri de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul





	<p>notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;</p> <p>c) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub <b>10,00</b> metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult <b>0,30</b> metri;</p> <p>(4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4.</p>
<p><b>Art. 6</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b></p>	<p>(1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim <b>15,00</b> metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;</p> <p>(2) 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 <b>3,00</b> metri;</p> <p>(3) se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;</p> <p>(4) clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade; c) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de <b>3,00</b> m; d) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;</p> <p>(5) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă cuplarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea, este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară a parcelelor, care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de <b>12,00</b> metri adâncime;</p> <p>(6) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.8.</p>
<p><b>Art. 7</b> <b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b></p>	<p>(1) garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (<b>2,50</b> metri)</p> <p>(2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4.</p>
<p><b>Art. 8</b> <b>Circulații și accese</b></p>	<p>(1) locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim <b>2,50</b> metri;</p> <p>(2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.</p>
<p><b>Art. 9</b> <b>Staționarea autovehiculelor</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.</p>
<p><b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b></p>	<p>(1) înălțimea maximă a clădirilor va fi <b>P+2+M</b> niveluri (<math>H_{max} = 11,00</math> metri);</p> <p>(2) se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim <b>60%</b> din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă (<math>H_{cornișă} = 15</math> m, <math>H_{coamă} = 17</math> m);</p> <p>(3) se admite un nivel suplimentar construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria I-a și a II-a;</p> <p>(4) se admit depășiri de <b>1,00-2,00</b> metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;</p>



DIRECȚIA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



	(5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art. 1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12.
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.1,Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6,Art.7, Art.8, Art.9,Art.10, Art.11, Art.12, Art.13, Art.14, Art.15, Art.16, Art.17, Art.18, Art.19.
<b>Art. 14 Împrejmui</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.1,Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) <b>P.O.T. maxim = 45%</b> ; (2) în mod excepțional, în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente cu valoare de patrimoniu sau refac o construcție cu valoare de patrimoniu dispărută, <b>P.O.T.-ul nu este limitat, putând ajunge până la 100%</b> .
<b>t. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren;</b> (2) <b>C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren;</b> (3) <b>în cazul mansardelor sau etajelor retrase, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din A.C.</b> (4) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14, Art.1,Art2, Art.3, Art.4, Art.5.

## 2. L3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIAL

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

**Subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea obiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale în condițiile explicitate în *Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4.*

Pentru noile ansambluri rezidențiale se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. 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 **1.000** de locuințe;
- locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **20%** în orice operațiune de construire a locuințelor.

<b>L3a</b>	<b>SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E – P+4E FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE</b>
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1 Utilizări admise</b>	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) locuințe în proprietate privată, cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX - Note; (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare;





	<p>(3) amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;</p> <p>(4) este admisă terminarea locuințelor colective ale căror structuri au fost începute înainte de 1989, dacă prin aceasta nu sunt mascate clădiri de cult existente.</p>
<p><b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu condiționări</b></p>	<p>(1) locuințele din clădirile colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;</p> <p>(2) locuințele sociale nu vor depăși <b>20%-30%</b> din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;</p> <p>(3) se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste <b>50 - 70</b> apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.</p> <p>(4) în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:</p> <p>a) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;</p> <p>b) creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de <b>100,00 mp</b> pentru jocul copiilor;</p> <p>(5) conform DPG nr. 1431/2000</p> <p>a) 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.;</p> <p>b) se permite schimbarea destinației lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;</p> <p>(6) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.6.</p>
<p><b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b></p>	<p>(1) stații de întreținere auto peste <b>5</b> posturi;</p> <p>(2) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;</p> <p>(3) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;</p> <p>(4) în conformitate cu DPG nr. 1431/2000:</p> <p>(a) se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;</p> <p>(b) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;</p> <p>(5) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X2., Art.1.</p>
<p><b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b></p>	
<p><b>Art. 4</b> <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X3., Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8</p> <p>(2) în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste <b>300,00 mp</b>, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.</p>
<p><b>Art. 5</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X4., Art.1, Art.2, Art.4</p> <p>(2) în cazul localizărilor existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;</p>



<b>Art. 6</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	(1) clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim <b>15,00</b> metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; (2) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim <b>15,00</b> metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; (3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.8.
<b>Art. 7</b> <b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4.
<b>Art. 8</b> <b>Circulații și accese</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 9</b> <b>Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.
<b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) depășirea înălțimii admise este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută numai prin documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare, aprobate cu următoarele condiționări: (2) se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul construcției cu minim 1/2 din înălțimea nivelului / nivelurilor retrase; (3) în cazul lotizărilor existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim <b>P+2</b> niveluri (H max = <b>11,00</b> metri). (4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art. 1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>Art. 11</b> <b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.15.
<b>Art. 12</b> <b>Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art. 3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13</b> <b>Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12, Art.13, Art.14, Art.15, Art.16, Art.17, Art.18, Art.19.
<b>Art. 14</b> <b>Împrejmuiri</b>	(1) în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim <b>2,00</b> metri din care soclu opac de <b>0,40</b> metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; (2) 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 <b>0,60</b> metri, dublat de un gard viu. (3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) <b>P.O.T. maxim P+3-4E = 40%</b> ; (2) <b>P.O.T. maxim pentru lotizări existente menținute = 45%</b> .
<b>Art. 16</b> <b>Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 2 mp. ADC/mp. teren</b> ; a) Pentru parcelele cu suprafața mai mică de <b>300,00</b> mp sau cu un raport al laturilor mai mic de 1/5, C.U.T. se stabilește la maxim <b>1,50 mp. ADC/mp. teren</b> ; (2) <b>C.U.T. maxim pentru lotizări existente menținute = 1,3 mp. ADC/mp. teren</b> . (3) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14, Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5.

**CAPITOLUL IV – A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE****A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

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

În cadrul acestei zone se află obiective protejate aparținând patrimoniului construit; pentru orice intervenții în cadrul obiectivului protejat, se va solicita avizul din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale (Parcelarea Progresu - cod LMI: B-II-s-B-17915).

În cadrul acestei zone se regasesc obiective propuse pentru clasarea în Lista Monumentelor Istorice și care până la finalizarea procedurii de clasare, imobilul propus spre clasare și zona sa de protecție se constituie ca zona construită protejată. (în cazul Fortului XII- Berceni, se recomandă, până la clasare, o zonă non aedificandi de 50 m de jur împrejurul Fortului XII, amenajată ca zonă verde).

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

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

Zona de activități productive cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

**A2 SUBZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII****A2a**

Subzona unităților predominant industriale

**A2b**

Subzona activităților industriale și de servicii

**A3**

SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII

**A4**

SERE

*[Handwritten signature]*  
64



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





## 1. A2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

<b>A2a</b>	<b>Subzona unităților predominant industriale</b>
<b>A2b</b>	<b>Subzona unităților industriale și de servicii</b>
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b>	<p>(1) pentru subzonele A2a și A2b se admit activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcat/descărcat și manevre). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;</p> <p>(2) în subzona A2a se admit activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale), în general unități de dimensiuni mari și mijlocii.</p> <p>(3) în subzona A2b se admit:</p> <p>a) activități industriale productive și de servicii, I.M.M.-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;</p> <p>b) servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de <b>3.000,00</b> mp ADC (<b>1.500,00</b> mp suprafață de vânzare);</p> <p>(4) în subzonele A2ar și A2br se admit:</p> <p>a) parcaje la sol și multietajate;</p> <p>b) stații de întreținere și reparații auto;</p> <p>c) stații de benzină;</p> <p>d) comerț, alimentație publică și servicii personale.</p>
<b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu condiționări</b>	<p>(1) în subzonele A2a și A2b unde se regăsesc zone industriale protejate, pentru orice intervenții se vor respecta prevederile legale și se va obține avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale;</p> <p>(2) terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;</p> <p>(3) se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de <b>3.000,00</b> mp ADC (<b>1.500,00</b> mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament;</p> <p>(4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12.</p>
<b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X 2., Art.2.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4</b> <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.3, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8.
<b>Art. 5</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4, Art.10, Art.11.
<b>Art. 6</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.12.
<b>Art. 7</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.5.



DIRECȚIA URBANISMI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISMI  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
SPRE NESCHIMBARE





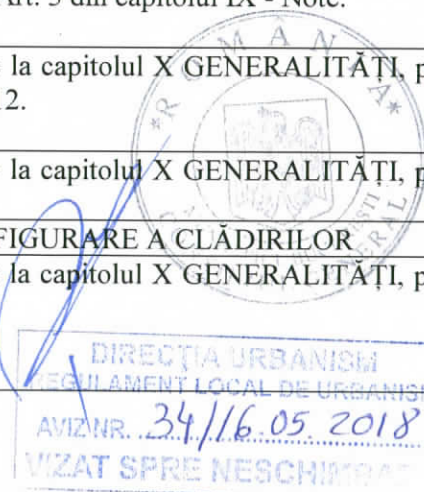
<b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	
<b>Art. 8 Circulații și accese</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3, Art.6, Art..11.
<b>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) nu va depăși înălțimea de H max = <b>20,00 metri</b> ; (2) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art.7, Art.8.
<b>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.13.
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.17, Art.18, Art.19, Art.20, Art.21, Art.23, Art.24, Art.25.
<b>Art. 14 Împrejmuiiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.7.
<b>SECȚIUNEA III- POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) Pentru subzonele A2a și A2b: <b>A2a și A2b</b> <b>P.O.T. maxim = 75%</b>
<b>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) <b>C.U.T. maxim volumetric = 15 mc./mp. teren, pentru H maxim = 20,00 metri</b> ; (2) Se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14., Art.1, Art.2.

## 2. A3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCI PRODUCTIVE SI DE SERVICII

<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1 Utilizări admise</b>	(1) se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. (2) se admit: - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX - Note.
<b>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12.
<b>Art. 3 Utilizări interzise</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.2.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.3, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8.



*Handwritten signature and date: 66*





<b>Art. 5</b> Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4, Art.10, Art.11.
<b>Art. 6</b> Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.12.
<b>Art. 7</b> Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.5.
<b>Art. 8</b> Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3, Art 6, Art.11.
<b>Art. 9</b> Staționarea autovehiculelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 10</b> Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de $H_{max} = 9,0$ metri; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art.7, Art.8.
<b>Art. 11</b> Aspectul exterior al clădirilor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.13.
<b>Art. 12</b> Condiții de echipare edilitară	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13</b> Spații plantate	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X, punctul X GENERALITĂȚI.12., Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.17, Art.18, Art.19, Art.20, Art.21, Art.23, Art.24, Art.25.
<b>Art. 14</b> Împrejmuiri	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X, punctul X GENERALITĂȚI.13., Art.7.
<b>SECȚIUNEA III- POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15</b> Procent maxim de ocupare a terenului	(1) <b>P.O.T. maxim = 60%, pentru H maxim (metri) – 9,0</b>
<b>Art. 16</b> Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) <b>C.U.T. maxim volumetric = 9 mc./mp. teren, pentru H maxim = 9,00 metri;</b> (2) se vor respecta și prevederile specificate la capitolul X, punctul X GENERALITĂȚI.14., Art.1, Art.2.

### 3. A4 - SERE

<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1</b> Utilizări admise	(1) se admit sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente. (2) se admit: - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX - Note.
<b>Art. 2</b> Utilizări admise cu condiționări	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.1., Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12.
<b>Art. 3</b> Utilizări interzise	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.2.





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

<b>Art. 4</b> Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.3, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8 (2) se menține situația existentă.
<b>Art. 5</b> Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4, Art.10;Art.11.
<b>Art. 6</b> Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.12.
<b>Art. 7</b> Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X 6., Art.5.
<b>Art. 8</b> Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3, Art.6, Art..11.
<b>Art. 9</b> Staționarea autovehiculelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10.
<b>Art. 10</b> Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de H max = 9,0 metri; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art.7, Art.8.
<b>Art. 11</b> Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.13.
<b>Art. 12</b> Condiții de echipare edilitară	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9.
<b>Art. 13</b> Spații plantate	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6,Art.7, Art.8, Art.17, Art.18, Art.19 Art.20, Art.21, Art.23, Art.24, Art.25.
<b>Art. 14</b> Împrejmuiri	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.7.

SECȚIUNEA III- POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

<b>Art. 15</b> Procent maxim de ocupare a terenului	(1) <b>P.O.T. maxim = 75%</b> (2) <b>H maxim (metri) – 9,0</b>
<b>Art. 16</b> Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) <b>C.U.T. maxim volumetric = 9 mc./mp. teren, pentru H maxim = 9,00 metri;</b> (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.14., Art.1, Art.2.

**CAPITOLUL V – V – ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**V ZONA SPAȚIILOR VERZI**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona spațiilor verzi cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:





**V1 SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

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

**V4 SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ**

**V5 CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ**

**V7 PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE**

**1. V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

<b>1.1. V1a</b>	Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale.
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1 Utilizări admise</b>	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) spații plantate; (2) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă; (3) drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat; (4) mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; (5) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; (6) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; (7) parcaje.
<b>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</b>	(1) se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop; (2) se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului; (3) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
<b>Art. 3 Utilizări interzise</b>	(1) orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; (2) conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; (3) localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; (4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.3, Art.4.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 6</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.





Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.12.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.6.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși <b>P+2</b> niveluri. (2) <b>H max. = 11,00 metri.</b>
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.14.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.8, Art.9 .
Art. 13 Spații plantate	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art 2, Art.10, Art. 26, Art. 27, Art.28.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.8, Art.9.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) <b>P.O.T. maxim</b> inclusiv construcții, circulații, platforme = <b>15%</b> .
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) <b>C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/mp. teren.</b>

## 2. V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) 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.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	-
Art. 3 Utilizări interzise	(1) 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; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.3, Art.4.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 5	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.



<b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	
<b>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 8 Circulații și accese</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.12.
<b>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.6.
<b>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri (H max = 11 m).
<b>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.14.
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.8, Art.9.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.2, Art.10, Art. 26, Art. 27, Art.28.
<b>Art. 14 Împrejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.8, Art.9.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) <b>P.O.T. maxim</b> inclusiv construcții, circulații, platforme = <b>15%</b> .
<b>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/mp. teren.</b>

### 3. V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1 Utilizări admise</b>	(1) conform legilor și normelor în vigoare.
<b>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</b>	-
<b>Art. 3 Utilizări interzise</b>	(1) 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; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.3, Art.4.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare

<b>Art. 5</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 6</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 7</b> <b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
<b>Art. 8</b> <b>Circulații și accese</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.12.
<b>Art. 9</b> <b>Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.6.
<b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri. (H max. = 11,00 metri)
<b>Art. 11</b> <b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.14,
<b>Art. 12</b> <b>Condiții de echipare edilitară</b>	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.8, Art.9.
<b>Art. 13</b> <b>Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art 2, Art.10, Art. 26, Art. 27, Art.28. (2) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura tehnică va fi stabilită în funcție de zonele de protecție aferente fiecărei infrastructuri tehnice în parte.
<b>Art. 14</b> <b>Împrejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art. 8, Art.9.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) fără obiect.
<b>Art. 16</b> <b>Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

#### 4. V7 – PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE

<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b>	(1) conform normelor specifice în vigoare.
<b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu condiționări</b>	-
<b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b>	(1) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.3, Art.4.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4.</b> <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.12.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art..1, Art.6.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri ( H max = 11m).
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.14.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.8, Art.9.
Art. 13 Spații plantate	(1) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura tehnică va fi stabilită în funcție de zonele de protecție aferente fiecărei infrastructuri tehnice în parte (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.2, Art.10, Art. 26, Art. 27, Art.28.
Art. 14 Împrejmuiri	(2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.8, Art.9.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

## CAPITOLUL VI – T – ZONA TRANSPORTURILOR

### T ZONA TRANSPORTURILOR

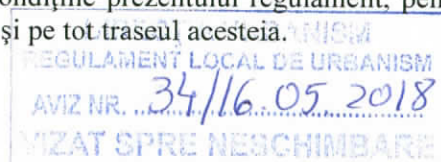
#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

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



*[Handwritten signature]*





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

Zona transporturilor cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

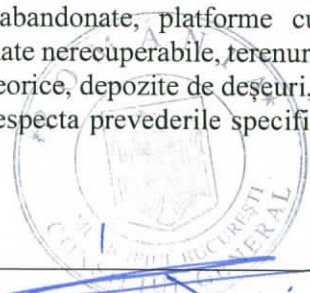
**T1** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

**T1a** Subzona unităților de transporturi izolate;

**T2** SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

### 1. T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

1.1. T1a	SUBZONA UNITĂȚILOR DE TRANSPORTURI IZOLATE;
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b>	<p>(1) activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:</p> <p>a) autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiul București, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;</p> <p>(2) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;</p> <p>(3) parcaje pentru salariați și călători.</p>
<b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu condiționări</b>	<p>(1) conform studiilor de specialitate și norme specifice;</p> <p>(2) lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <p>a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);</p> <p>b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranța);</p> <p>c) elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare.</p>
<b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b>	<p>(1) orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru:</p> <p>a) lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);</p> <p>b) modernizarea intersecțiilor;</p> <p>c) realizarea pasajelor supra și subterane;</p> <p>d) realizarea spațiilor de parcare;</p> <p>(2) în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <p>a) construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente</p> <p>b) panouri independente de reclamă publicitară</p> <p>(3) se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare ape meteorice, depozite de deșeuri, etc</p> <p>(4) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.5.</p>



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. ... 34/16.05.2018  
IZAT SPRE NESCIMBANI





SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.4, Art.8.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4, Art.12. (2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim <b>6,00 metri</b> , în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.13.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.5.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3, Art.6.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art.6, Art.7, Art.9, Art.10.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art.9.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.13.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.
Art. 13 Spații plantate	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.11, Art.20, Art.21, Art.24, Art.29.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art. 10, Art.11, Art.12.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>cu 1-3 niveluri - P.O.T. maxim = 70%</b></li> <li>• <b>cu 4-6 niveluri si peste – P.O.T. maxim = 50%</b></li> </ul> (2) incinte tehnice in zone industriale – <b>P.O.T. maxim = 75%</b> (3) birouri cu <b>1-6 niveluri si peste – P.O.T. maxim = 70%</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• birourile pot fi înscrise in fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de <b>20,00 metri</b> fata de aliniament;</li> <li>• posibilitatea de acoperire a restului terenului până la maxim <b>75%</b> cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri).</li> </ul>
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 4-6 niveluri si peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren.</u></li> </ul>



- (2) • **Incinte tehnice in zone industriale** – C.U.T. maxim. volumetric = 12 mc./mp. teren  
**birouri:**
- cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren
  - cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren
  - cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren
  - cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren
  - cu 6 niveluri si peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren.

## 2. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

<p><b>Art. 1</b> <b>Utilizări admise</b></p>	<p>(1) stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;</p> <p>(2) servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;</p> <p>(3) amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;</p> <p>(4) lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);</p> <p>(5) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;</p> <p>(6) lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;</p> <p>(7) parcaje pentru salariați și pentru călători;</p> <p><i>În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române (C.F.R.). Prin zona de protecție a infrastructurii C.F.R. se înțelege terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100,00 de metri de la zona căii ferate, marcată corespunzător, precum și terenurile destinate sau servind, sub orice formă, la asigurarea funcționării infrastructurii căilor ferate române. Limitele concrete ale zonelor de protecție ale infrastructurii căilor ferate române se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor privind construcția și protecția căii ferate, prin standarde de stat și sunt aprobate prin Hotărâre a Guvernului. În zona de protecție a infrastructurii C.F.R. se pot executa lucrări numai pe baza avizului S.N.C.F.R. și cu aprobarea Ministerului Transporturilor<sup>2</sup>.</i></p>
<p><b>Art. 2</b> <b>Utilizări admise cu adiționări</b></p>	<p>(1) conform studiilor de specialitate și norme specifice;</p> <p>(2) construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F. “CFR” și a Ministerului Transporturilor;</p> <p>(3) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de <b>100,00</b> metri de la axa căii ferate;</p> <p>(4) depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.</p>

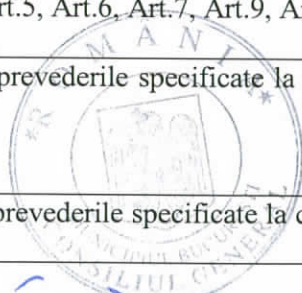


*[Handwritten signature]*

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



<p><b>Art. 3</b> <b>Utilizări interzise</b></p>	<p>(1) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;</p> <p>(2) orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru:</p> <p>a) modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;</p> <p>b) modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;</p> <p>(3) în zonele de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <p>a) construcții, fie și cu caracter provizoriu;</p> <p>b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;</p> <p>c) orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;</p> <p>d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.</p> <p>(4) cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare;</p> <p>(5) amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.</p> <p>(6) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.5.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p><b>Art. 4</b> <b>Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.4, Art.8.</p>
<p><b>Art. 5</b> <b>Amplasarea clădirilor față de aliniament</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4, Art.12.;</p> <p>(2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim <b>6,00</b> metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.</p>
<p><b>Art. 6</b> <b>Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art.13.</p>
<p><b>Art. 7</b> <b>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.6., Art.5.</p>
<p><b>Art. 8</b> <b>Circulații și accese</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3, Art.6.</p>
<p><b>Art. 9</b> <b>Staționarea autovehiculelor</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art.6, Art.7, Art.9, Art.10.</p>
<p><b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art.9.</p>
<p><b>Art. 11</b></p>	<p>(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.13.</p>



DIRECȚIA DE URBAȘISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBAȘISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE ÎNCHIMBARE



<b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.11, Art.20, Art.21, Art.24, Art.29.
<b>Art. 14 Împrejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.8, Art. 10, Art.11; (2) terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor pe baza unor modele standard; (3) oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de <b>20,00</b> metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim <b>4,00</b> metri înălțime.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) incinte principale ale transporturilor pe cale ferată – gări – P.O.T. maxim = conform studiilor de specialitate; (2) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• cu 1-3 niveluri - P.O.T. maxim = 70%</li> <li>• cu 4-6 niveluri si peste – P.O.T. maxim = 50%</li> </ul> (3) incinte tehnice in zone industriale – P.O.T. maxim = 75% (4) <b>birouri cu 1-6 niveluri si peste – P.O.T. maxim = 70%</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• birourile pot fi înscrise in fronturi continue, cu condiția să nu depășească o adâncime de <b>20 metri</b> față de aliniament;</li> <li>• posibilitatea de acoperire a restului terenului până la maxim <b>75%</b> cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri)</li> </ul>
<b>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) incinte principale ale transporturilor pe cale ferată – gări – C.U.T. maxim = conform studiilor de specialitate; (2) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 4-6 niveluri si peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>Incinte tehnice in zone industriale – C.U.T. maxim. volumetric = 12 mc./mp. teren</u></li> </ul> (3) <u>birouri:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren</u></li> <li>• <u>cu 6 niveluri si peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren</u></li> </ul>



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

78



*[Handwritten signature]*





## CAPITOLUL VII – G – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### G ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii/birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

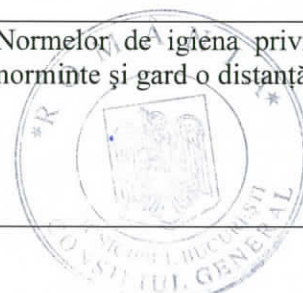
Zona gospodăriei comunale cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

**G2** SUBZONA CIMITIRELOR

**G2a** Subzona cimitirelor din afara zonei protejate

#### 1. G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

1.1. G2ar	SUBZONA CIMITIRELOR ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1</b> Utilizări admise	(1) sunt admise următoarele utilizări: a) cimitire; b) capelă mortuară; c) mausoleu – osuar; d) circulații carosabile; e) parcaje; f) circulații pietonale; g) plantații; h) pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
<b>Art. 2</b> Utilizări admise cu condiționări	(1) se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de <b>50,00</b> metri; (2) se va asigura pentru noile cimitire o densitate a locurilor de veci conform normelor în vigoare, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
<b>Art. 3</b> Utilizări interzise	(1) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4</b> Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Nu este cazul.
<b>Art. 5</b> Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Nu este cazul.
<b>Art. 6</b> Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de minim <b>3,00</b> metri.
<b>Art. 7</b> Amplasarea clădirilor unele față	(1) Nu este cazul.





<b>de altele pe aceeași parcelă</b>	
<b>Art. 8 Circulații și accese</b>	(1) se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa <b>15%</b> din suprafața totală a cimitirului.
<b>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.10.
<b>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) Nu este cazul.
<b>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică; (2) se va asigura minim un punct sanitar pentru fiecare incintă; (3) se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri; (4) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	(1) se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim <b>5%</b> din suprafața totală a cimitirului.
<b>Art. 14 Împrejmuiri</b>	(1) împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim <b>2,00</b> metri; (2) se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului. (3) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13, Art.6, Art.8, Art.10.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) suprafața totală pentru un loc de veci va avea între <b>7,50 – 10,00 mp</b> , din care <b>15%</b> va fi rezervată circulațiilor carosabile și pietonale, <b>5%</b> plantațiilor și <b>1%</b> construcțiilor.
<b>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) <b>C.U.T. maxim = 0,15 mp. ADC/mp. teren.</b>

## CAPITOLUL VIII – S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

### S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

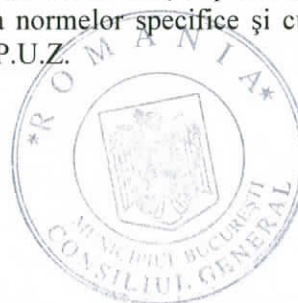
Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor P.U.D. sau P.U.Z.

Subzona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

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

Zona cu destinație specială cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarea subzonă/unitate teritorială de referință:

**S1** SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN FORMATA DIN: UNITATI MILITARE, UNITATI APARTINAND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITATI DE PROTECTIE CIVILA SI DE PAZA CONTRA INCENDIILOR, UNITATI DE POLITIE



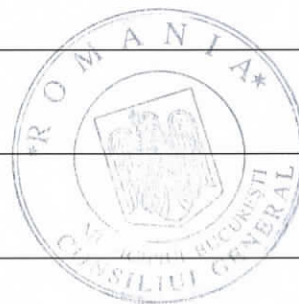
*[Handwritten signature]*





**1. S1r - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN FORMATA DIN: UNITATI MILITARE, UNITATI APARTINAND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITATI DE PROTECTIE CIVILA SI DE PAZA CONTRA INCENDIILOR, UNITATI DE POLITIE**

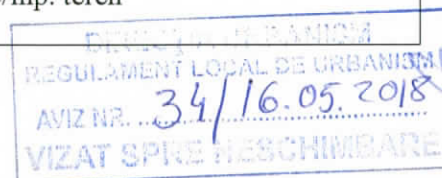
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>Art. 1 Utilizări admise</b>	fără precizări.
<b>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</b>	fără precizări.
<b>Art. 3 Utilizări interzise</b>	fără precizări.
<b>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	fără precizări.
<b>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>	(1) fără precizări. (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4.
<b>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	fără precizări.
<b>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	fără precizări.
<b>Art. 8 Circulații și accese</b>	fără precizări.
<b>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</b>	fără precizări.
<b>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	fără precizări.
<b>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</b>	fără precizări.
<b>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</b>	fără precizări.
<b>Art. 13 Spații plantate</b>	fără precizări.
<b>Art. 14 Împrejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art. 6, Art.8.
<b>SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) conform normelor specifice; (2) se recomandă <b>P.O.T. maxim = 50%</b> .
<b>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) conform normelor specifice; (2) se recomandă C.U.T. maxim = 1,8 mp. ADC/mp. teren



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signatures and initials]*





## CAPITOLUL IX – R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

### R ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona cu destinație echipamente tehnice majore cuprinsă în zona de Sud a Sectorului 4 se compune din următoarea subzonă/unitate teritorială de referință:

**R** SUBZONA CONSTRUCȚIILOR SI INSTALATIILOR AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE

#### 1. R – Subzona construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnice majore

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>Art. 1</b> Utilizări admise	(1) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.
<b>Art. 2</b> Utilizări admise cu condiționări	(1) se vor respecta normativele tehnice specifice;
<b>Art. 3</b> Utilizări interzise	(1) pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în zone în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<b>Art. 4</b> Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora; (2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare; (3) pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A; (4) pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele noilor poli urbani; (5) suprafața minimă a parcelei construibile va fi de 400,00 mp și front minim 15,00 metri; (6) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.8.
<b>Art. 5</b> Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.4., Art.1, Art.2, Art.4, art.12.
<b>Art. 6</b> Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.5., Art. 13.
<b>Art. 7</b> Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI punctul X.6., Art.5.
<b>Art. 8</b> Circulații și accese	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.7., Art.1, Art.3.
<b>Art. 9</b> Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces; (2) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art. 6, Art.9, Art.10.



<b>Art. 10</b> <b>Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.9., Art.9.
<b>Art. 11</b> <b>Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.10., Art.13; (2) firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei spre intrare.
<b>Art. 12</b> <b>Condiții de echipare edilitară</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7.
<b>Art. 13</b> <b>Spații plantate</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.12., Art.20, Art.21, Art.24.
<b>Art. 14</b> <b>Împrejmuiri</b>	(1) se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.6, Art.8, Art.10, Art.11. (2) pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

<b>Art. 15</b> <b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) pentru incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: a) cu 1-3 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 70%; b) cu 4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50%; (2) incinte tehnice în zone industriale - P.O.T. maxim = 75%; (3) pentru incinte de birouri cu 1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%; a) birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20,00 metri față de aliniament; b) posibilitatea de acoperire a restului terenului până la de maxim 75% cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri).
<b>Art. 16</b> <b>Coeeficient maxim de utilizare a terenului</b>	(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren; • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 4-6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren; • incinte tehnice în zone industriale – C.U.T. maxim volumetric = 9 mc./mp. teren. (2) birouri: • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren; • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren; • cu 6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren.



Manager de proiect:

drd.arh. Virgil Profeanu

Sef proiect:

urb. Luiza Odette Voinea

Întocmit:

urb. Mihai Balint

urb. Laura Gușatu

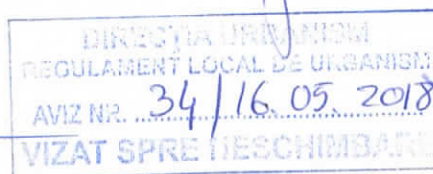
urb. Alina Diaconu

urb. Veronica Dorilă

urb. Andra-Filofteia Zamfir

urb. Ioana-Ruxandra Prie

Data : aprilie 2018





## ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4

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

- **APROBARE** = opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **AVIZARE** = procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- **ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

- **CARACTER DE REGLEMENTARE** = însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea





acestui, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (C.U.T. exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
  - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: Suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
  - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
  - COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
    - centre comerciale regionale
    - supermagazine / hipermagazine
    - mari magazine
    - centre comerciale locale
    - magazine populare
    - comerț specializat
    - stații – service
    - alte spații comerciale
  - COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.
  - COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
  - I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
    - unități micro – sub 10 angajați;
    - unități mici – între 10 și 100 angajați;
    - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.
  - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- In cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase în interiorul construcției cu minim 1/2 din înălțimea nivelului / nivelurilor retrase.





- PLATFORME LOGISTICE = grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.
- POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:
  - servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
  - servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
  - servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
  - centre de conferințe;
  - edituri, centre media;
  - centre și galerii de artă, expoziții;
  - unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
  - centre de formare și perfecționare;
  - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
  - unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
  - comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
  - servicii diverse - personale colective și sociale;
  - restaurante de toate tipurile;
  - recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
  - hoteluri pentru afaceri;
  - locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii libere;
  - mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
  - diverse alte activități compatibile.

POLI / ZONE DE TRANSFER = concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

- PROTECTIA MEDIULUI = ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.



DIRECȚIA ÎMBĂCĂȘIRII  
REGULAMENT LOCAL DE ORGANIZARE  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE DESCHIDERE





- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- **STRATEGIE DE DEZVOLTARE** = direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea umană.
- **TERITORIUL ADMINISTRATIV** = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).
- **TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚII** = suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;
- **ZONĂ FUNCȚIONALĂ** = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **ZONĂ PROTEJATĂ** = zonă naturală ori construită, delimitată grafic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

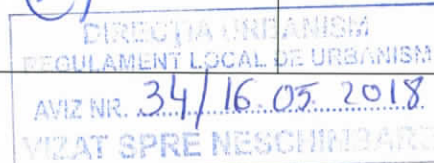


*[Handwritten signatures in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

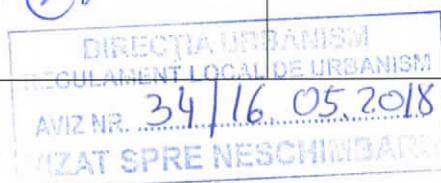
**ANEXA 2 - RETRAGERI RECOMANDATE DE LA ALINIAMENT ÎN FUNCȚIE DE PROFILUL STRADAL EXISTENT SAU PROPUS**

DENUMIRE STRADA	PROFIL EXISTENT	PROFIL PROPUS	RETRAGERE RECOMANDATA
<b>BULEVARDE</b>			
Splaiul UNIRII	parte de Sud - 12,00 m partea de Nord - 16,50 m	se menține cel existent	-
Bulevardul METALURGIEI (str. Turnu Măgurele- Drumul Gilăului)	23,10 m	39,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Bulevardul METALURGIEI (Drumul Gilăului - Drumul Binelui)	25,00 m	39,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Bulevardul METALURGIEI (Drumul Binelui - Drumul Jilavei)	29,80 m	39,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Bulevardul METALURGIEI (Drumul Jilavei - Drumul Dealul Bradului)	29,80 m	39,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m, pe partea stanga (vest);
Bulevardul METALURGIEI (Drumul Dealul Bradului - str. Propusa 118)	21,30 m	28,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Bulevardul METALURGIEI (str. Propusa 118 - str. Brumărescu Dumitru)	18,50 m	37,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Bulevardul METALURGIEI (str. Brumărescu Dumitru - Șoseaua Berceni)	22,20 m	46,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
<b>ȘOSELE</b>			
Șoseaua BERCENI (str. Turnu Măgurele - str. Propusa 63) V1-Profil propus termen scurt	30,00 m	31,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 9 m; retragere recomandată de minim 14 m de la aliniamentul propus pe termen scurt (respectiv 5 m de la aliniamentul propus pe termen lung);
Șoseaua BERCENI (str. Turnu Măgurele - str. Propusa 63) V2-Profil propus termen mediu și lung	30,00 m	49,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;





Șoseaua BERCENI (str. Propusa 63 - Drumul National Centura Bucuresti, Str. Propusa 28, str. Propusa 137) V1-Profil propus termen scurt	24,00 m	24,00m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 4,50 m pe partea dreapta (est) si 12,00 m pe partea stanga (vest); retragere recomandata a cladirilor de minim 9,50 m (dreapta) si de 17,00 m (stanga) fata de aliniamentul pe termen scurt;
Șoseaua BERCENI (str. Propusa 63 - Drumul National Centura Bucuresti, Str. Propusa 28, str. Propusa 137) V2-Profil propus termen mediu si lung	24,00 m	49,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Șoseaua BERCENI (str. Propusa 28 - str. Propusa 137) V1-Profil propus termen scurt	24,00 m	24,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 4,50 m pe partea dreapta (est) si 12,00 m pe partea stanga (vest); retragere recomandata a cladirilor de minim 9,50 m (dreapta) si de 17,00m (stanga) fata de aliniamentul propus pe termen scurt;
Șoseaua BERCENI (str. Propusa 28 - str. Propusa 137) V1-Profil propus termen mediu si lung	24,00 m	49,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Șoseaua BERCENI (Intersectie DNCB - pasaj propus)	24,00 m	32,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Șoseaua GIURGIULUI	37,00 m	42,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Șoseaua OLTENIȚEI	38,00 m	42,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Șoseaua VITAN-BĂRZEȘTI (Șoseaua Oltenitei - str. Iuliu Hașeganu)V1-Profil propus termen scurt	21,00 m	31,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 10,00 m pe partea dreapta (est); retragere recomandata a cladirilor de minim 15,00 m (dreapta) si de 5,00 m (stanga) fata de aliniamentul pe termen scurt;
Șoseaua VITAN-BĂRZEȘTI (Șoseaua Oltenitei - str. Iuliu Hașeganu) V2-Profil propus termen mediu si lung	21,00 m	33,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;



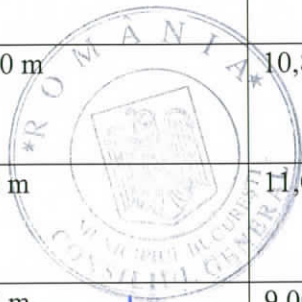


Șoseaua VITAN-BĂRZEȘTI (str. Iuliu Hașeganu - Splaiul Unirii) V1-Profil propus termen scurt	21,00 m	24,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 5,50 m pe ambele parti; retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 10,50 m;
Șoseaua VITAN-BĂRZEȘTI (str. Iuliu Hașeganu - Splaiul Unirii) V2-Profil propus termen mediu si lung	21,00 m	35,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
<b>DRUMURI</b>			
Drumul BERCENARULUI	12,15 m	24,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Drumul BINELUI (str. Propusa 2 - Bdul. Metalurgiei)	12,40 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul BINELUI (Bdul. Metalurgiei - str. Moșoaia)	12,40 m	20,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul BINELUI (Drumul Gilăului - Drumul Binelui)	8,45 m	8,45m	se va respecta aliniamentul existent pe latura de N; se recomanda retragerea cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m pe latura de S;
Drumul CÂMPENI	7,30 m	7,30 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Drumul CHEILE TURZII	9,70 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Drumul CREȚEȘTILOR	10,50 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Drumul DEALUL ALUNIȘ (Strada Perșu Aurel - Drumul Poștalionului)	9,00 m	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul DEALUL ALUNIȘ (Drumul Poștalionului - Str. Propusă 1)	10,70 m	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul DEALUL BABII	5,4	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul DEALUL BRADULUI	10,00 m	39,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul DEALUL CUCULUI	6,70 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul GILĂULUI (intre Str. Aurel Persu si Str. Turnu Magurele)	11,30 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul GILĂULUI (intre Str. Turnu Magurele si Drumul Binelui)	8,10 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Drumul JILAVEI	13,90 m	14,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;





Drumul NATIONAL CENTURA BUCUREȘTI (profil pasaj DNCB-Soseaua Berceni)	35,90 m	76,09 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Drumul NATIONAL CENTURA BUCUREȘTI (profil curent)	35,90 m	76,09 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Drumul. POȘTALIONULUI	8,00 m	8,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
<b>STRĂZI</b>			
F.N. 1	9,00 m	9,00 m	se va respecta caracterul zonei;
F.N. 2	10,80 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
F.N. 3	9,70 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
F.N. 4	6,00 m	6,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ACTIUNII (Șoseaua Giurgiului - Strada Tudor Gociu / Intrarea Ulmeni - Strada Pogoanele)	10,60 m	10,60 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ACTIUNII (Intrarea Ulmeni - Strada Tudor Gociu)	10,60 m	10,60 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ADIERII	10,20 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ALUVIUNII	9,70 m	9,70 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ANGHEL MOLDOVEANU (Strada Anghel Moldovan nr.19 - Șoseaua Giurgiului)	14,30 m	14,30 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ANGHEL MOLDOVEANU (Strada Tudor Gociu - Strada Anghel Moldovan nr.19)	12,45 m	12,45 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ANGHEL MOLDOVEANU (Strada Roșiori - Strada Tudor Gociu)	13,80 m	11,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ANGHEL MOLDOVEANU (Strada Boltei - Strada Roșiori)	10,80 m	10,80 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ANGHEL MOLDOVEANU (Strada Pogoanele - Strada Boltei)	5,80 m	11,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ARCADIEI	9,00 m	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. BALEA	10,00 m	11,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;



*Handwritten signature in blue ink*

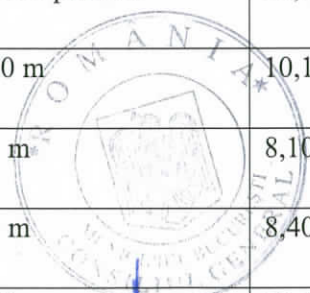
DIRECȚIA URBANISMULUI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
MIZAT SPRE NESCHIMBARE



*Handwritten signature and number 91*



Str. BELERCIU NICOLAE	9,00 m	9,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. BLANDESTI	9,50 m	9,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. BOIAN	10,20 m	10,20 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. BOLTEI	8,15 m	10,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. BORDESTI	9,60 m	9,60 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. BRUMARESCU DUMITRU	13,30 m	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. BUCOVĂȚ	13,60 m	14,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. CAPORAL MARIN GRIGORE	10,90 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. CĂTRUNEȘTI	10,90 m	10,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
r. CETATEA POIENARI	8,90 m	8,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. CIOCĂNEȘTI	10,00 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. CIUBĂRULUI	10,70 m	10,70 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. COMIȘANI	11,00 m	11,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. CORNEȘTI	10,30 m	10,30 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. Cpt. EREIMIA POPESCU	9,00 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. DĂLHĂUȚI	8,70 m	8,70 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. DEALU MARE	8,80 m	8,80 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. DEALUL BISTRUI	9,00 m	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
r. DESEȘTI	10,50 m	10,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. Dr. MUSCELEANU	8,00 m	8,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. DRĂGĂNEȘTI	7,70 m	7,70 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. DRUMUL DEALUL ARMANULUI	drum de pamant	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. DUMBRĂVEȘTI	10,10 m	10,10 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. DUMITRU DUMITRIU	8,10 m	8,10 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. GEȚILOR	8,40 m	8,40 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. GH. CONDURACHE	10,10 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ILIE OPREA	16,20 m	16,20 m	se va respecta caracterul zonei;



*[Handwritten signature]*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





Str. ÎNVĂȚĂTORULUI	10,50 m	10,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ION ENACHE	10,20 m	10,20 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. SERGENT ION IRICEANU (Șoseaua Berceni - Strada Călțunași) V1-Profil propus termen scurt	35,00 m	35,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 7,00 m pe partea stanga (vest); retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 12,00 m pe partea stanga (vest), iar de 5,00 m pe partea dreapta (est);
Str. SERGENT ION IRICEANU (Șoseaua Berceni - Strada Călțunași) V2-Profil propus termen mediu si lung	35,00 m	42,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Str. SERGENT ION IRICEANU (Strada Călțunași - Șoseaua Olteniței) V1-Profil propus termen scurt	36,50 m	52,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 5 m;
Str. SERGENT ION IRICEANU (Strada Călțunași - Șoseaua Olteniței) V2-Profil propus termen mediu si lung	36,50 m	55,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Str. IULIU HAȚEGANU (Șoseaua Vitan-Bârzești - Administrația Cimitirelor și Crematoriilor Umane) V1-Profil propus termen scurt	9,00 m	49,50 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 9,50 m pe partea stanga (sud); retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 5 m pe partea dreapta (nord) si de 14,50 pe partea stanga (sud);
Str. IULIU HAȚEGANU (Șoseaua Vitan-Bârzești - Administrația Cimitirelor și Crematoriilor Umane) V2-Profil propus termen mediu și lung	9,00 m	55,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Str. IULIU HAȚEGANU (Intrarea Serelor - Splaiul Unirii) V1-Profil propus termen scurt	7,00 m	33,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 3,50 m pe partea stanga (est) si de 11,00 m pe partea dreapta; retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 8,50 m pe partea stanga si de 16,00 m pe partea dreapta;



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





Str. IULIU HAȚEGANU (Intrarea Serelor - Splaiul Unirii) V2-Profil propus termen mediu si lung	7,00 m	47,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Str. IULIU HAȚEGANU (Pasaj Vitan-Barzesti - Intrarea Serelor) V1-Profil propus termen scurt	7,00 m	33,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 3,50 m pe partea stanga si de 3,50 m pe partea dreapta; retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 8,50 m pe ambele parti;
Str. IULIU HAȚEGANU (Pasaj Vitan-Barzesti - Intrarea Serelor) V2-Profil propus termen mediu si lung	7,00 m	40,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m;
Str. JOIȚA	9,00 m	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. LAZARESCU MARIA	10,70 m	10,70 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m
Str. LUICA (Șoseaua Giurgiului - Intrarea Zlătunoaia) V1-Profil propus termen scurt	14,40 m	24,00 m	se va respecta caracterul zonei; retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 12,75 m pe ambele parti; retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe latura de Sud;
Str. LUICA (Șoseaua Giurgiului - Intrarea Zlătunoaia) V2-Profil propus termen mediu si lung	14,40 m	49,50 m	se va respecta caracterul zonei; retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe latura de Sud;
Str. LUICA (Intrarea Zlătunoaia - Strada Roșiori) V1-Profilul propus termen scurt	25,50 m	31,50 m	se va respecta caracterul zonei; retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 18,50 pe partea stanga (nord) si de 9,00 pe partea dreapta (sud); retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe latura de Sud;
Str. LUICA (Intrarea Zlătunoaia - Strada Roșiori) V2-Profilul propus termen mediu si lung	25,44 m	59,00 m	se va respecta caracterul zonei; retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe latura de Sud;



Handwritten signature in blue ink

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. ...34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Handwritten signature and initials in blue ink



Str. LUICA (Strada Roșiori - Strada Propusă 1) V1-Profilul propus termen scurt	18,50 m	24,00 m	se va respecta caracterul zonei; retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 22,00 pe partea stanga (nord) si de 12,00 pe partea dreapta (sud); retragere a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe latura de Sud;
Str. LUICA (Strada Roșiori - Strada Propusă 1) V2-Profilul propus termen mediu si lung	18,50 m	59,00 m	se va respecta caracterul zonei; retragere a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe latura de Sud;
Str. MACESULUI	8,90 m	8,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. MERIDIANULUI	9,90 m	9,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. MERIȘAN NICOLAE	9,40 m	9,40 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. MOȘOAI	11,10 m	20,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. MUNTELE LUNG	9,70 m	9,70 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. MUNTELE MARE	10,80 m	10,80 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. NICOLAE FLORESCU	10,60 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ODEI (Soseaua Giurgiului - Strada Pogoanele)	11,50 m	11,50 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ODEI (Strada propusa 80 - Strada Perșu Aurel)	drum pietruit	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ORĂȘTIE (Șoseaua Giurgiului - Strada Roșiori)	16,00 m	16,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ORĂȘTIE (Strada Roșiori - Strada Pogoanele)	9,80 m	9,80 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ORAVIȚA	11,00 m	11,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PERȘANI	14,40 m	14,40 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. PERȘU AUREL	13,00 m	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PETRE COSTESCU	12,40 m	12,40 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PETRILOVA	9,80 m	9,80 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PLAIUL FOII	10,00 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. POGOANELE (Drumul Bercenarului - Strada Acțiunii)	9,60 m	24,00 m	se va respecta caracterul zonei;



*[Handwritten signature in blue ink]*

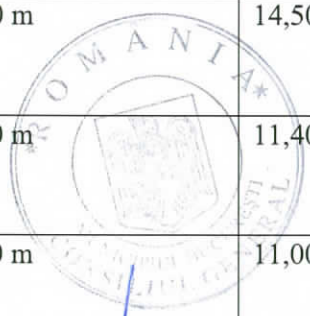


DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

95



Str. POGOANELE (Strada Acțiunii - Strada Orăștie)	8,80 m	24,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. POGOANELE (Strada Orăștie - Strada Luică)	9,60 m	24,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. POIENI	11,70 m	11,70 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. RAUL VEDEA	8,40 m	8,40 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. REDIU	8,70 m	8,70 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. RISTEA ION	9,60 m	9,60 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ROȘIORI	10,40 m	10,40 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. RUNCU	8,80 m	8,80 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m la sud și de 5 m la nord;
Str. SĂCĂȘEL	10,00 m	10,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. SCUMPIEI	10,30 m	10,30 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. SCROPOASA	9,80 m	9,80 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. Serg. DUMITRU LĂTĂREȚU	10,00 m	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. Serg. FLORESCU NICOLAE	10,60 m	10,60 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. Serg. ION PECHIU	10,50 m	10,50 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. SISTEMATIZĂRII	9,80 m	9,80 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ȘOLDANULUI	11,70 m	11,70 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. TĂNASE ORGU	10,30 m	10,30 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. TEAȘCULUI	7,10 m	7,10 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m la est și de 5 m la vest;
Str. TEMPEA RADU	9,30 m	9,30 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. TREI BRAZI	9,10 m	9,10 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. TUDOR GOCIU (Strada Ilie Oprea - Strada Luică)	14,50 m	14,50 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. TUDOR GOCIU (Strada Oraștie - Strada Ilie Oprea)	11,40 m	11,40 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. TUDOR GOCIU (Strada Anghel Moldovan - Strada Oraștie)	11,00 m	11,00 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. TUDOR GOCIU (Strada Acțiunii - Strada Anghel Moldovan)	14,95 m	14,95 m	se va respecta caracterul zonei;



*[Handwritten signature]*

DIRECȚIA URBAŢISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBAŢISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCIMBARE





Str. TURNU MAGURELE (Bulevardul Constantin Brâncoveanu - Strada Emil Racoviță) V1-Profil propus termen scurt	20,00 m	24,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt, de 20,00 pe partea stanga (nord) si de 11,00 pe partea dreapta (sud); retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 25,00 m pe partea stanga (respectiv 5,00 m fata de aliniamentul propus pe termen lung);
Str. TURNU MAGURELE (Bulevardul Constantin Brâncoveanu - Strada Emil Racoviță) V2-Profil propus termen mediu si lung	20,00 m	55,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe partea stanga;
Str. TURNU MAGURELE (Strada Emil Racoviță - Șoseaua Berceni) V1-Profil propus termen scurt	16,00 m	24,00 m	retragere obligatorie a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 20,00 pe partea stanga (nord) si de 11,00 pe partea dreapta (sud); retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen scurt de 25,00 m pe partea stanga (respectiv 5,00 m fata de aliniamentul propus pe termen lung);
Str. TURNU MAGURELE (Strada Emil Racoviță - Șoseaua Berceni) V2-Profil propus termen mediu si lung	16,00 m	55,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus pe termen lung de 5 m pe partea stanga;
Str. ULIEȘTI (Drumul Cheile Turzii - Strada Bordești)	9,90 m	9,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. ULIEȘTI (Strada Bordești - Strada Teascului)	11,30 m	11,30 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m la nord si 5 m la sud;
Str. VÂRCIOROVA	8,10 m	8,10 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. VASILE PĂIUȘ	9,60 m	9,60 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ZĂNOAGA	8,10 m	8,10 m	se va respecta caracterul zonei;
Str. ZĂRNEȘTI	10,90 m	10,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. ZĂTRENI	11,00 m	11,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PROPUSĂ 1 ( Str. Propusa 109 - Str. Propusa 2)	-	54,00 m	-



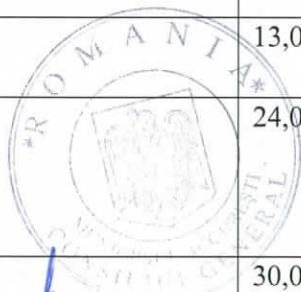
*[Handwritten signatures and blue ink marks over the table]*



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
IZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. PROPUSĂ 1 ( Str. Propusa 109 - Pasaj)	-	26,00 m	-
Str. PROPUSĂ 1 ( Pasaj subteran peste Inel Median - Str. Luica, respectiv Str. Turnu Magurele)	-		-
Str. PROPUSĂ 2 (Șoseaua Giurgiului - Strada Propusă 1, Str. Propusa 86 - Bd. Metalurgiei)	-	20,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 2 (Strada Propusă 71 - Str. Propusa 86)	-	32,50 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 3	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus 3 m;
Str. PROPUSĂ 4	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus 3 m;
Str. PROPUSĂ 5	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m (nord) și 3 m (sud) ;
Str. PROPUSĂ 6	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 7	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 8	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 9	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5,0 m pe partea stanga (nord) și 10,0 m pe partea dreapta (sud);
Str. PROPUSĂ 10	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 11	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 12	-	10,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 13	-	13,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 14	-	24,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5,0 m pe partea stanga (nord) și 10,0 m pe partea dreapta (sud);
Str. PROPUSĂ 15	-	30,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 16	-	28,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 17	-	26,00 m	retragere recomandată a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;

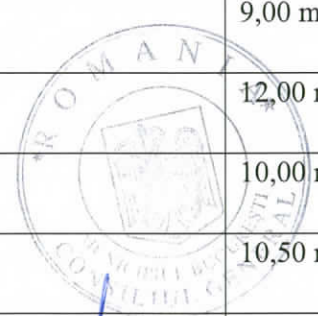


DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





Str. PROPUSĂ 18	-	28,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 19	-	27,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 20	-	27,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 21	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 22	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 23	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 24	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 25	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5,0 m pe partea stanga (nord) si 10,0 m pe partea dreapta (sud)
Str. PROPUSĂ 27	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5,0 m;
Str. PROPUSĂ 28	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 29	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 30	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 31	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 32	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 33	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 34	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 35	-	9,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 36	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 37	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 38	-	10,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 39	-	11,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 40	-	11,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 41	-	11,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE ÎNȘCĂMĂBARE





Str. PROPUSĂ 42	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 43	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 44	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 45	-	16,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 46	-	27,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 47	-	17,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 48	-	15,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m pe partea stanga (sud -vest ) si 10 m pe partea dreapta (nord -est);
Str. PROPUSĂ 49	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m pe partea stanga (sud-vest);
Str. PROPUSĂ 50	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 51	-	15,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 52	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 53	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 54	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 55	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m pe partea stanga (nord);
Str. PROPUSĂ 56	-	17,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 57	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 58	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 59	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 59'	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 60	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 61	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 62	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;

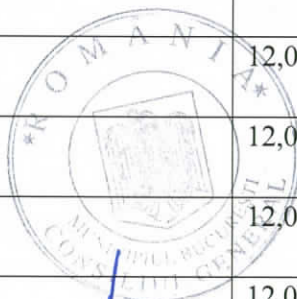


DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
EMISĂ ÎN VEDEREA  
ELIBERĂRII  
AVIZAT SPRE NESCIMBARE





Str. PROPUSĂ 63	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 64	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 65	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 66	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 67	-	12,00 m	
Str. PROPUSĂ 68	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 69	-	12,00 m	
Str. PROPUSĂ 70	-	10,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 72	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
r. PROPUSĂ 73	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 74	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 75	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PROPUSĂ 76	-	24,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 10 m;
Str. PROPUSĂ 77	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 78	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 79	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 80	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m (sud) si 5 m (nord);
Str. PROPUSĂ 81	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PROPUSĂ 82	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 83	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 84	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 85	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 86	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 87	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 89	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARI





Str. PROPUSĂ 90	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 91	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 92	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 93	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 94	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 95	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 96	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 97	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
r. PROPUSĂ 98	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 99	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 100	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 101	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 102	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 103	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 104	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 106	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 107	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 108	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 109	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 110	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 111	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 112	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 113	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 114	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;

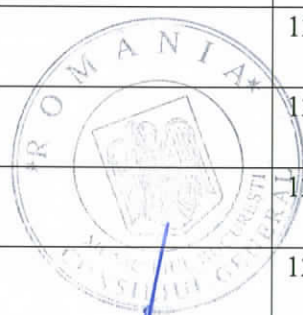


DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
EMISAT SPRE NESCHIMBARE





Str. PROPUSĂ 115	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PROPUSĂ 116	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 117	-	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Str. PROPUSĂ 118	-	11,50 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 119	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m (catre UTR M3 si V1a) si 10 m (catre UTR CB1);
Str. PROPUSĂ 120	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 121	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 122	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 123	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 124	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 125	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 126	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 127	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 128	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 129	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 130	-	11,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 131	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 132	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 133	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 134	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 135	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 136	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 137	-	20,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;



DIRECȚIA URBEANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





Str. PROPUSĂ 138	-	13,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Str. PROPUSĂ 139	-	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
<b>INTRĂRI</b>			
Intr. ACȚIUNII	7,10 m	7,10 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. Aviator ȚURCAȘ	4,90 m	4,90 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Intr. BALACI	6,30 m	6,30 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Intr. BĂLTIȘOARA	4,60 m	4,60 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. BINELUI	10,70 m	11,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Intr. BRĂDICENI	4,40 m	4,40 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. CĂSCIOARELOR	8,60 m	8,60 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. CAVALULUI	4,30 m	4,30 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. CIURULEASA	6,50 m	5,00 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. CIURULUI	8,90 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Intr. FABULEI	5,90 m	5,90 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. FĂGEȚELU	8,00 m	8,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m pe frontul de V, retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m pe frontul de E;
Intr. Garii PROGRESUL	11,30 m	11,30 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Intr. GILĂULUI	10,00 m	10,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Intr. LACUL POTELEU	6,10 m	6,10 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. LUNCA NOUĂ	7,80 m	7,80 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. MOȘ NICOLAE	6,90 m	6,90 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. NARUJA	5,50 m	5,50 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ODEI	4,00 m	4,00 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ORĂȘTIE	10,90 m	10,90 m	aliniera cladirilor conform caracterului zonei;



DIRECȚIA DE URZINIM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



105



Intr. PLAIULUI	4,50 m	4,50 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. POGĂNEȘTI	8,80 m	8,80 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. POIANA MARULUI	5,60 m	5,60 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ROLEI	3,30 m	3,30 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ROȘIORI	5,40 m	5,40 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. SERELOR	8,00 m	8,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m fata de latura din N;
Intr. SISEȘTI	9,40 m	9,40 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. SOROCULUI (Strada Roșiori - Intrarea Sorocului)	6,30 m	6,30 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. SOROCULUI (Intrarea Sorocului - Intrarea Lacul Potelu)	3,00 m	3,00 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. STOICANI	4,50 m	4,50 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. STRUNELOR	6,20 m	6,20 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. TECȘESTI	8,80 m	8,80 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. TEMPEA RADU	4,00 m	4,00 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. TREI BRAZI	7,60 m	7,60 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Intr. TUNETULUI	7,90 m	7,90 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ULMENI	7,20 m	7,20 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. VULTURULUI	7,00 m	12,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;
Intr. ZGUREI	6,00 m	6,00 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ZLATNA	7,70 m	7,70 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ZLĂTUNOAI	3,50 m	3,50 m	alinierea cladirilor conform caracterului zonei;
Intr. ZMEICA	8,10 m	8,10 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
Intr. Zorleasca	3,30 m	3,30 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 3 m;
<b>ALEI</b>			
Aleea METROLOGIEI	8,00 m	8,00 m	retragere recomandata a cladirilor de la aliniamentul propus de 5 m;



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 34/16.05.2018  
VIZAT SPRE NESCIMBARE



105