



ALTER EGO

CONCEPT



Alter Ego

www.apeh.ro
office@apeh.ro

18737294
J40/9205/2006

tel: +40 21 218 62 97
fax: +40 21 218 62 96

Sediul Independenței Nr. 291-293
Etaj 14, Sector 4, București, 060021

H37XJ
B

Catre,

PRIMARIA SECTORULUI 4

Directia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

SECTORUL 4		
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		
REGISTRATURA (7)		
INTRARE	Nr. 63885	
IESIRE		
Ziua 24	Luna 11	Anul 2017

S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, sector 6, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/9205/2006, cod unic de inregistrare RO18737294, prin reprezentant Profeanu Virgil, in calitate de proiectant al documentatiei de urbanism de interes public - "PUZ Zona de sud a Sectorului 4", se adreseaza Directiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Primariei Sectorului 4 in vederea parcurgerii etapei de avizare aferente Regulamentului de implicare a publicului:

" ANUNTAREA CONSULTARII PROPUNERILOR IN ETAPA DE AVIZARE - PUZ ZONA DE SUD A SECTORULUI 4 "

Beneficiar: Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti

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

Proiect: "PUZ ZONA DE SUD A SECTORULUI 4"

Amplasament: Bucuresti, zona de sud a sectorului 4, delimitata la nord de Str. Luica - Str. Turnu Magurele - Str. Sergent Iriceanu Ion - Sos. Vitan-Barzesti si la sud de limita administrativa a sectorului 4, Bucuresti.

Anexum prezentei solicitari:

- Certificat de urbanism nr. 485 / 11.05.2015, prelungit pana la data 11.05.2018 - in copie;
- Presentare localizare panouri de informare a publicului in cadrul etapei de avizare;
- Anunt de consultare in etapa de avizare, publicat in ziar;
- Anunt de consultare in etapa de avizare, pentru Primaria Municipiului Bucuresti;
- Aviz preliminar si planse anexe;
- Regulamentul Local de Urbanism.

Data:

Noiembrie 2017

Semnatura,



© Alter Ego Concept S.R.L.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

Data anuntului: 23.11.2017

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR IN ETAPA DE AVIZARE

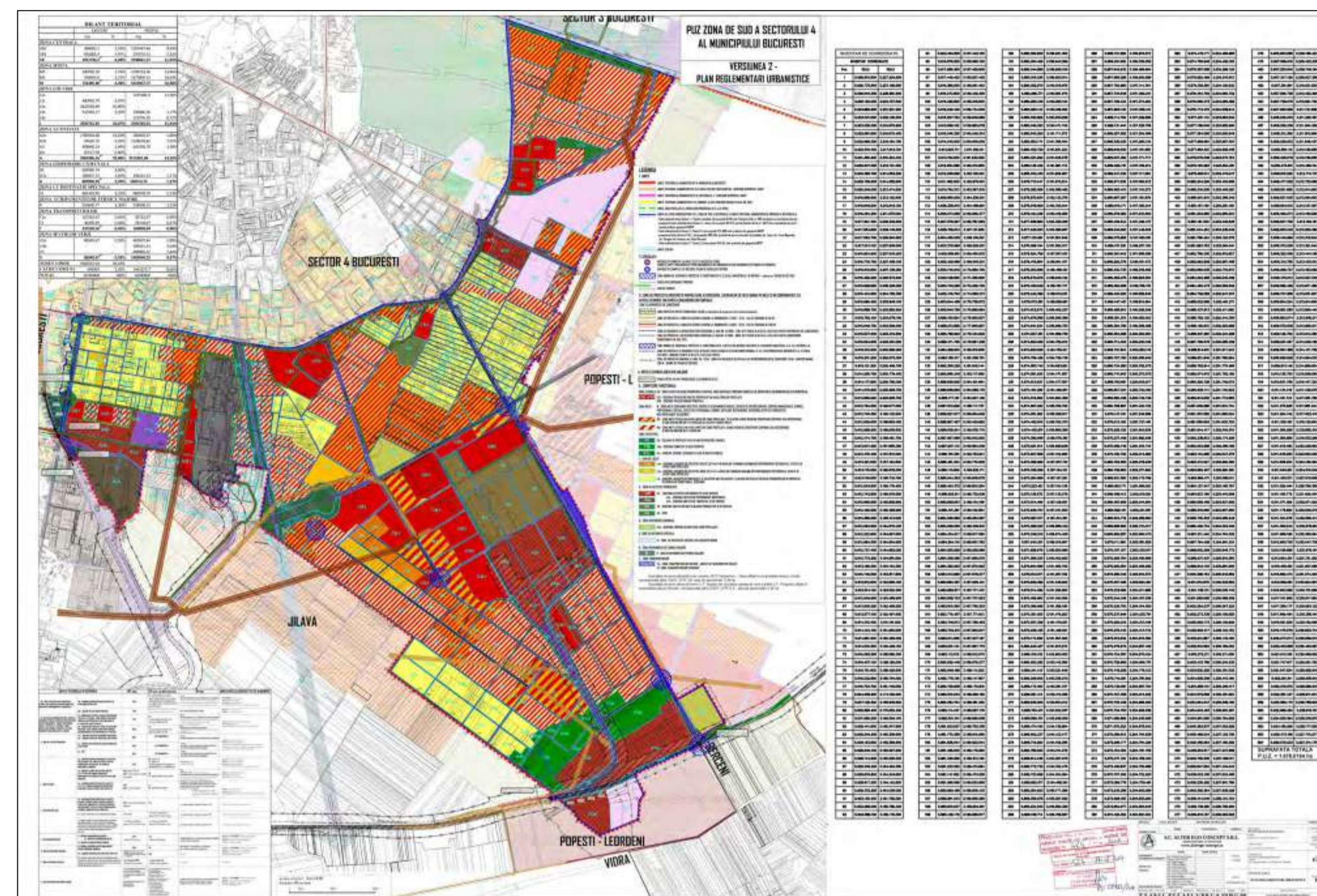
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE SUD A SECTORULUI 4

Adresa: Zona de sud a sectorului 4, delimitata la nord de Str. Luica - Str. Turnu Magurele - Str. Sergent Iriceanu Ion - Sos. Vitan-Barzesti si la sud de limita administrativa a sectorului 4, Bucuresti.

Argumentare: Lucrarea stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare ale zonei de sud a sectorului 4, pentru perioada valabilitatii documentatiei.

Initiator: SECTORUL 4 - MUNICIPIUL BUCURESTI

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



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

asupra documentelor expuse pe pagina de internet a Primariei Municipiului Bucuresti www.pmb.ro, la sectiunea Urbanism - Consultarea publicului.

Consultarea publicului se va realiza in perioada 23.11.2017 - 18.12.2017 - 25 zile calendaristice din momentul afisarii pe pagina de internet a Primariei Municipiului Bucuresti - www.pmb.ro.

Raspunsul la observatiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a Primariei Municipiului Bucuresti: www.pmb.ro, la sectiunea Servicii - Urbanism - Consultarea publicului.

Structura responsabila cu informarea si consultarea publicului: SERVICIUL URBANISM: Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, Bucuresti, tel.: 021.305.55.00, interior 1701.

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare.

ANUNT PUBLIC 1. SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, avand sediul in Bd. Metalurgiei, nr. 12-18, et. 1, sector 4, localitatea Bucuresti, titular al planului/programului „PUZ – Zona de sud a Sectorului 4”, localitatea Bucuresti, sector 4, anunță publicul interesat asupra organizarii dezbaterii publice pentru proiectul de plan/program propus, inclusiv a raportului de mediu.

Dezbaterea publica va avea loc in sediul Primariei Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, Bd. Metalurgiei, nr. 12-18, et. 1, sector 4, la data de 09.01.2018, ora 15:00. La dezbaterea deschisa publicului vor participa urmatoarele institutii: APM Bucuresti, DSP Bucuresti, Distrigaz Sud Retele SRL, Enel Distributie Muntenia SA, Metrorex SA, RATB, GNM Comisariatul Municipiului Bucuresti, AN Apele Romane - Directia Apelor Arges-Vedea, Apa Nova Bucuresti SA, Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti, Primaria Sectorului 4, PMB - Directia de mediu, Ministerul Culturii si Identitatii Nationale.

ANUNT PUBLIC 2. SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, avand sediul in Bd. Metalurgiei, nr. 12-18, et. 1, sector 4, localitatea Bucuresti, titular al planului/programului „PUZ – Zona de sud a Sectorului 4”, localitatea Bucuresti, sector 4, anunță publicul interesat asupra organizarii dezbaterii publice pentru proiectul de plan/program propus, inclusiv a raportului de mediu.

Dezbaterea publica va avea loc in sediul Primariei Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, Bd. Metalurgiei, nr. 12-18, et. 1, sector 4, la data de 09.01.2018, ora 15:00. La dezbaterea deschisa publicului vor participa urmatoarele institutii: APM Bucuresti, DSP Bucuresti, Distrigaz Sud Retele SRL, Enel Distributie Muntenia SA, Metrorex SA, RATB, GNM Comisariatul Municipiului Bucuresti, AN Apele Romane - Directia Apelor Arges-Vedea, Apa Nova Bucuresti SA, Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti, Primaria Sectorului 4, PMB - Directia de mediu, Ministerul Culturii si Identitatii Nationale.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Urmare la solicitările și completările transmise Primăriei Municipiului București de către PRIMĂRIA SECTORULUI 4, BUCUREȘTI prin S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. cu domiciliul în București, B-dul Iuliu Maniu nr. 7, sectorul 6, telefon 021/3158565, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresa nr. 1555074/11.09.2017, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 26.07.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 43, 31.10.2017

PENTRU

„PUZ – ZONA DE SUD A SECTORULUI 4 BUCUREȘTI”

GENERAT DE IMOBILELE : situate în Zona de Sud a Municipiului București, pe raza administrativă a Sectorului 4, București.

INIȚIATOR : PRIMĂRIA SECTORULUI 4, BUCUREȘTI.

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

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: U.R.B. R.U.R. LUIZA ODETTE VOINEA

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, în suprafață de aproximativ 170,00HA.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015), zona care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în următoarele **Unități Teritoriale de Referință:**

L.T.R. CBI –SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- POTmax – 50%;
- CUTmax – 2,4 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – P+14.

L.T.R. CB3 – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

- POTmax – 70%;
- CUTmax – 4,5 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – nu se limitează înălțimea clădirilor.

L.T.R. M2 – SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE. CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- POTmax – 70%;
- CUTmax – 3,0 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – P+14.

U.T.R. M3 – SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

- POTmax – 60%;
- CUTmax – 2,5 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – P+4.

U.T.R. L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2+M NIVELURI

- POTmax – 45%;
- CUTmax – 1,3 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – P+2+M (*se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafață de maxim 60% din aria construită).

U.T.R. L3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- POTmax – 45%;
- CUTmax – 1,3 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – P+3-4E.

U.T.R. L4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE (P+5 – P+10E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- POTmax – 45%;
- CUTmax – 1,4 mp.ADC/mp.teren;
- Rhmax – P-10.

U.T.R. A2 – SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

- POTmax – 80%;
- CUTmax volumetric – 15 mc./mp. teren;
- Rhmax – 20,00 m.

U.T.R. A3 – SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCI PRODUCTIVE SI DE SERVICII

- POTmax – 60%;
- CUTmax volumetric – 9 mc./mp. teren;
- Rhmax – 9,00 m.

U.T.R. A4 – SERIE

- POTmax – 80%;
- CUTmax volumetric – 9 mc./mp. teren;
- Rhmax – 9,00 m.

U.T.R. V1 – SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

- POTmax cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale – 15 %;
- CUTmax – 0,2 mp. ADC/ mp. teren;
- Rhmax – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

U.T.R. V3 – SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

- POTmax cu construcții, circulații, platforme – 30 %;
- CUTmax – 0,35 mp. ADC/ mp. teren;
- Rhmax – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

U.T.R. V5 – CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

- POTmax – fără obiect;
- CUTmax – conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii;
- Rhmax – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

U.T.R. T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

- POTmax – 80%;
- CUTmax – 2,4 mp. ADC/ mp. teren;
- Rhmax – înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

U.T.R. T2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

- POTmax – 80%;
- CUTmax – 2,4 mp. ADC/ mp. teren;
- Rmax – înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

U.T.R. G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

- POTmax – suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantatii și 1 % construcții;
- CUTmax – 0,15 mp ADC / mp.teren;
- Rmax – Nu e cazul.

U.T.R. S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA CU CARACTER URBAN FORMATA DIN: UNITATI MILITARE, UNITATI APARTINAND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITATI DE PROTECTIE CIVILA SI DE PAZA CONTRA INCENDIILOR, UNITATI DE POLITIE

- POTmax – recomandabil 50%;
- CUTmax – 0,4 mp ADC / mp.teren;
- Rmax – Fara precizari.

U.T.R. R - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE

- POTmax – 80%;
- CUTmax – 2,4 mp;
- Rmax – înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :

U.T.R. CBI –SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

- POTmax – 50%;
- CUTmax – 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- Hmax – nu se limiteaza inaltimea cladirilor.

U.T.R. CB3 – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

- POTmax – 70%;
- CUTmax – 4,5 mp.ADC/mp. teren;
- Hmax – nu se limiteaza inaltimea cladirilor.

U.T.R. M2 – SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- POTmax – 70%;
- CUTmax – 3,0 mp.ADC/mp. teren;
- Hmax – 75,00 m; RmaxH = P+14E cu accente inalte.

U.T.R. M3 – SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

- POTmax – 60%;
- CUTmax – 2,5 mp.ADC/mp. teren;
- Hmax – conform profilului strazii ; RmaxH = P+4E.

U.T.R. L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI

- POTmax – 45%;
- CUTmax – 1,3 mp.ADC/mp. teren;
- Hmax – 11,0 m; RmaxH = P+2E.

U.T.R. I3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- POTmax. - 45%;
- CUTmax. - 2,0 mp. ADC/mp. teren;
- Hmax. = 19,0 m; RmaxH = P+3-4E.

U.T.R. I4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE (P+5 - P+10E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- POTmax. - 45%;
- CUTmax. - 1,4 mp. ADC/mp. teren;
- Hmax. = 37,0 m; RmaxH = P+10E.

U.T.R. A2 - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

- POTmax. - 80 %;
- CUTmax. Volumetric - 15 mc./mp. teren;
- Hmax. = 20,0 m; RmaxH = -.

U.T.R. A3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCI PRODUCTIVE SI DE SERVICII

- POTmax. - 60 %;
- CUTmax. Volumetric - 9 mc./mp. teren;
- Hmax. = 9,0 m; RmaxH = -.

U.T.R. A4 - SERE

- POTmax. - 80 %;
- CUTmax. Volumetric - 9 mc./mp. teren;
- Hmax. = 9,0 m; RmaxH = -.

U.T.R. V1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

- POTmax. - 15 %;
- CUTmax. - 0,2 mp. ADC / mp. teren;
- Hmax. = 11,0 m; RmaxH = P+2E.

U.T.R. V3 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

- POTmax. - 30 %;
- CUTmax. - 0,35 mp. ADC / mp. teren;
- Hmax. = 11,0 m; RmaxH = P+2E.

U.T.R. V5 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

- POTmax. - fara obiect;
- CUTmax. - conform normelor specifice in vigoare si P.U.Z. avizat conform legii;
- Hmax. = 11,0 m; RmaxH = P+2E.

U.T.R. T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

- POTmax. - 80%;
- CUTmax. - 2,4 mp. ADC / mp. teren;
- Hmax. = înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

U.T.R. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

- POTmax. - 80%;
- CUTmax. - 2,4 mp. ADC / mp. teren;
- Hmax. = înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

U.T.R. G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

- POT max. - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții;
- CUTmax. - 0,15 mp. ADC / mp. teren;
- Hmax. = nu este cazul; RmaxH = nu este cazul.

U.T.R. SI - SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN FORMATA DIN: UNITATI MILITARE, UNITATI APARTINAND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITATI DE PROTECTIE CIVILA SI DE PAZA CONTRA INCENDIILOR, UNITATI DE POLITIE

- POT_{max.} - 50 %;
- CUT_{max.} - 1,8 mp. ADC / mp. teren;
- H_{max.} = fara precizari; R_{maxH} = fara precizari.

U.T.R. R - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE

- POT_{max.} - 80 %;
- CUT_{max.} - 2,4 mp. ADC / mp. teren;
- H_{max.} - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- *Conformarea volanelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin o treime din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definitive în etapa de AUTORIZARE, pe baza unui studiu de însorire, după caz.*
- *Retragerile față de celelalte limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.*

CIRCULAȚII SI ACCESE: Percarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :

Avizul I.S.U., Avizul Autorității Aeronautice Civile Române; Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Fondurilor Europene; Avizul S.R.I./M.A.I./M.A.N; Avizul Ministerului Culturii; Avizul Ministerului Transporturilor; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă, vizată.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism P.U.Z., răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PIUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile Art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a P.U.Z. și R.L.U.

Soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici, pot suferi modificări, în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și/sau teritoriale.

**p.ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**

Întocmit,
Expert ing. Victor Monea - 2EX/31.10.2017

P.U.Z. – ZONA DE SUD A SECTORULUI 4

VOLUMUL II

R.L.U.

BENEFICIAR :
SECTORUL 4, MUNICIPIUL BUCURESTI

PROIECTANT:
SC ALTER EGO CONCEPT SRL

DATA:
2017



ALTER EGO
Concept



Alter Ego
Group



ALTER EGO
Concepts

alter Ego
GROUP

www.alterego.ro
office@alterego.ro

0673224
07562052200

tel: +40 21 20 82 00
fax: +40 21 318 00 88

Splaiul Independenței Nr. 291-293
Etaj 14, Sector 6, București, DOB01

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.

NR.:

AEC2015010

DATA:

aprilie 2017





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 PROFERANCIU

SEF 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

URB. OANA-GEORGIANA VOICI

URB. ANDRA-FILOFTEIA ZAMFIR

Data:

aprilie 2017





CUPRINS R.I.U.

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE:	8
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 - Derogații de la prezentul regulament:	11
Capitolul VI - Condiții de construibilitate a parcelelor:	12
Capitolul VII - Reguli privind zonele construite protejate:	15
Capitolul VIII - Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție:	15
Capitolul IX - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, norme de igienă referitoare la zonele de locuit:	18
Capitolul X - Note:	21
TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	21
CAPITOLUL I - C - ZONA CENTRALĂ	21
C	21
ZONA CENTRALĂ	21
1. CB - SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ	21
1.1. CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE	22
1.2. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI	25
CAPITOLUL II - M - ZONA MIXTĂ	29
1. M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P-14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE *	30
2. M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P-4 NIVELURI**	40
CAPITOLUL III - L - ZONA DE LOCUIT	47
1. L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2+M NIVELURI	48
2. L3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDI (P-3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIAL	54
3. L4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE (P-5 - P-10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	58
CAPITOLUL IV - A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE	63
1. A2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII	64
2. A3 - SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MILOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII	68
3. A4 - SERE	72
CAPITOLUL V - V - ZONA SPAȚIILOR VERZI	76
1. V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	76
2. V3 - SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT	78
3. V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ	79
CAPITOLUL VI - T - ZONA TRANSPORTURILOR	81
1. T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	81
2. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE	84



CAPITOLUL VII – G – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	87
1. G2 - SUBZONA CIMITIRELOR.....	88
CAPITOLUL VIII – S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	89
1. 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.....	90
CAPITOLUL IX – R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE.....	91
1. R – Subzona construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnice majore.....	91
ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4.....	94



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

CONȚINUT:

TITLUL I- DISPOZITII GENERALE:

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

TITLUL II - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI 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, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLLUANTE ȘI LOCUINȚE

M2 SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P-14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE *

** în care regulamentul urmărește înădrirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alia zonă de interes urban - în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situația 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 enclave 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

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

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

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 UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCI PRODUCTIVE ȘI 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 promenadei/pietonale, amenajări locale ambientale;

V3 SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT

V3b Complexe și baze sportive

V5 CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

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 FORMATĂ DIN: UNITĂȚI MILITARE, UNITĂȚI APARTINÂND SERVICIILOR SPECIALE, PENITENCIARE, UNITĂȚI DE PROTECȚIE CIVILĂ ȘI DE PAZA CONTRA INCENDIILOR, UNITĂȚI DE POLITIE





R ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE

R SUBZONA CONSTRUCȚIILOR SI INSTALATIILOR AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE

TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:

Capitolul I - Rolul regulamentului de urbanism:

Art. 1. <i>Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.</i>
Art. 2. (1) <i>Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter directiv.</i> (2) <i>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.</i>
Art. 3. <i>Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.</i>
Art. 4. <i>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, caracteristicii arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.</i>
Art. 5. <i>În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislației în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii), volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se inseră și localizările în care nu sunt incluse accente înalte (conform reglementărilor urbanistice), dar se propune un regim de înălțime de peste 75,00 metri.</i>
Art. 6. <i>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.</i>

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. 191 din 16.04.2002 privind grădinile zoologice și acvariile publice. Text actualizat la data de 02.03.2007. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 12/2007;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 1000/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;
- Ordin M.M.G.A. nr. 995 din 21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin M.M.P. nr. 799 din 6.02.2012, privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor. Text actualizat la data de 16.08.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011;
- Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- Ordinul M.M.P. nr. 799 din 06.02.2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Versiune consolidată la data de: 15/02/2011;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. Text actualizat la data de 15.02.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 15/2007, 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. 58/2006, 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;
- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și măritrea 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 Romania din 20 august 2003 privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servitapi aeronautice civile – RACR – CADT, ediția 03/2003 emisa de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și publicat în M.O. Nr. 641 din 9 septembrie 2003.

Capitolul III - Domeniul de aplicare:

Art. 1. Prezentul regulament se aplică pe zona de sud a teritoriului 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, Bereeni și Popești-Leordeni. La nord este delimitat de către strada Luica, strada Turnu Măgurele, strada Sergent Iriocanu Ion și Șoseaua Vitan Bărcești, 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 scară 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 similare.¹

Capitolul IV - Corelări cu alte documentatii de urbanism:

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

Art. 2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt îngrijate 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 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012);

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

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





Capitolul V - Derogări de la prezentul regulament:

<p>Art. 1. Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogări, altitudine, Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.); Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.); regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.</p>
<p>Art. 2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:</p> <ol style="list-style-type: none"> condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament; descoperirea în urma săpăturilor a unor mărituri arheologice care impun salvarea și protejarea lor; situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute; dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.
<p>Art. 3. Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:</p> <ol style="list-style-type: none"> În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei protejate prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan urbanistic zonal; Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, existența unei documentații de urbanism, după caz, conform legislației specifice în vigoare. Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Capitolul VI - Condiții de construibilitate a parcelelor:

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

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P – P-2 NIVELURI – CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	însiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone exclusiv rezidențiale cu
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	însiruit	150 mp.	P – P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P-2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	însiruit	8 metri	P.O.T. maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat	10 metri	
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	însiruit	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 prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 3. Pentru parcelele cu suprafața de peste 5.000,00 mp. modul de construire se va preciza prin Planuri urbanistice de detaliu.

Art. 4.(1) Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statutului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire doar în baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate conform legislației în vigoare.

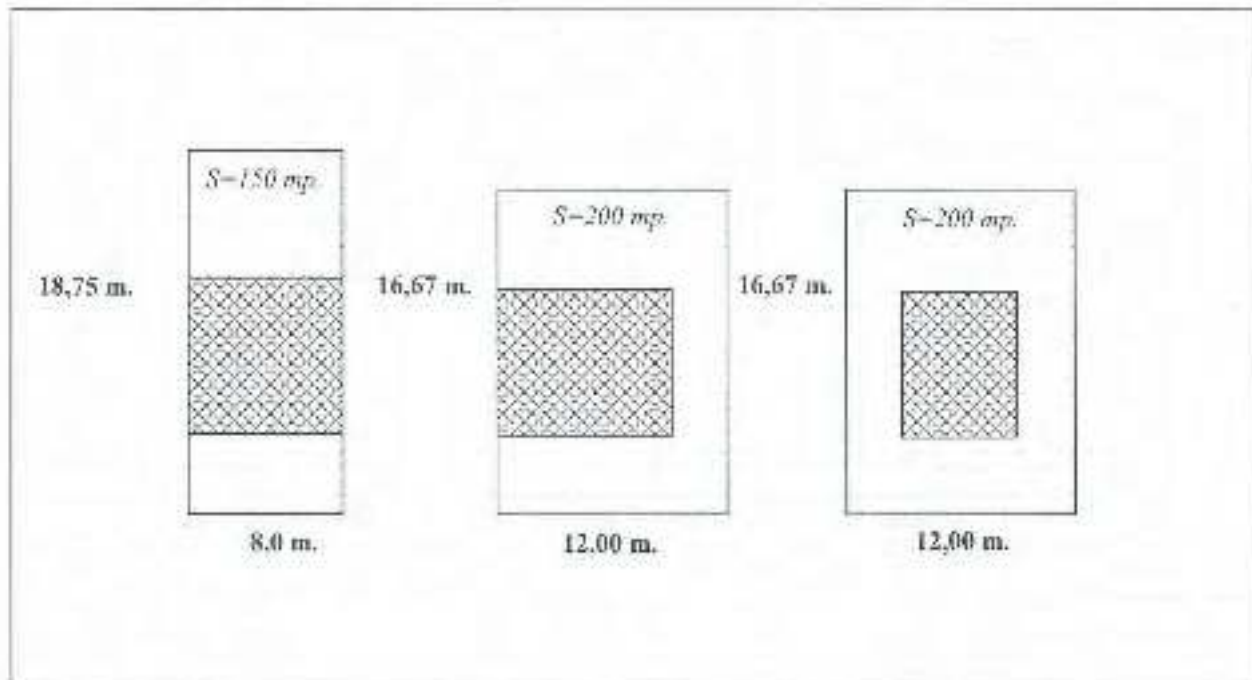




- Art. 5.(1)** Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafața mai mică de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talie arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).
- (2) Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talie arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- Art. 6.** În baza Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Art. 10, alin. (3), modificată și completată prin Legea nr. 47 din 22.03.2012 - extinderea intravilanului, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000,00 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20,00 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.
- Art. 7.(1)** În baza Legii nr. 24 din 15.01.2007, actualizată la data de 25.03.2012 prin Legea nr. 47/2012 (Art. 18 modificat prin punctul 7 din lege), Art. 18, alin. (5), este interzisă schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 55/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joacă și odihnă, construcții pentru expoziții și activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață de spațiu verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Art. 9.** În baza H.C.G.M.B. privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 10/2001, avizele de defrisare pentru mai mult de 3 arbori se vor emite de către A.L.P.A.B. cu acordul Comisiei de Ecologie și Protecția Mediului, din cadrul C.G.M.B. și se vor raporta săptămânal Direcției Protecția Mediului și Educație Ecologică, în vederea reactualizării arhivei electronice a P.M.B. Se exceptează arborii uscați în proporție de 70-100%, cei dezrădăcinați, cei ce prezintă scorburi pe trunchi și ramuri, coronamente dezechilibrate și alte semne vizibile de declin biologic avansat, pentru care emiterea avizului de defrisare se face fără acordul comisiei de specialitate din cadrul C.G.M.B.
- Art. 10.** Pentru terenurile afectate de supindăgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții se poate face în stradă în cazul în care tipologia parcelei nu permite alte soluții de amplasare în teren sau dacă zona prezintă soluții similare de aliniere la stradă, în baza unui Plan urbanistic de detaliu, cu respectarea legislației în vigoare.

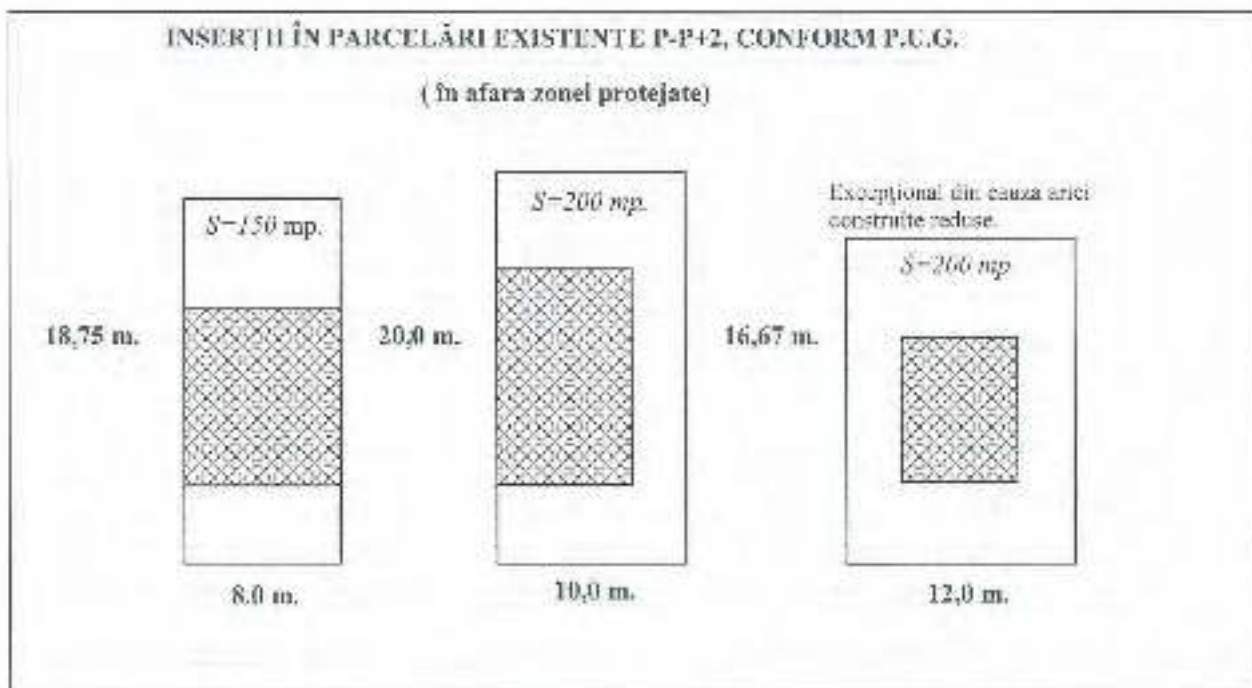


PARCELĂRI NOI P-P-2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.
— parcele minime și unstruibile —



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

(în afara zonei protejate)





Capitolul VII – Reguli privind zonele construite protejate:

VII.1. – GENERALITĂȚI :

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

VII.2. – REGULI PENTRU ANSAMBLURI ARHITECTURALE, MONUMENTE DE ARHITECTURA, DE FOR PUBLIC ȘI MEMORIALE ÎNSCRISE ÎN L.M.I. 2016

LISTA SITURI ARHEOLOGICE SI MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI - Editia 2010						
SITURI ARHEOLOGICE						
Număr identificare	Nr. crt. în LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Date	UTR-uri aflate sub incidența siturilor arheologice și zonelor de protecție aferente
I	193	B-II-s-B-17915	Parcelarea Progresul	Șos. Giurgiului – str. Turnu Măgurele – str. Pogoanelor – Drumul Bercenarului	Prima jum. Sec. XX	M2, M3, L1a, L3a, A2b, A3, V5, T1a

Art. 1. Pentru obiectul protecției B-II-s-B-17915, Parcelarea Progresul, Șos. Giurgiului – str. Turnu Măgurele – str. Pogoanelor – Drumul Bercenarului

Se vor respecta obligatoriu regulile care au guvernat construirea edificiilor, încă din momentul trasării parcelării, trama strădală, caracterul și valoarea urbanistică;

- (a) Nu se vor admite comasările de parcele pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni;
- (b) Sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantare/libere;
- (c) Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncălzirea aerului a rețelelor etc.); activități de depozitare și comerciale en-gros.

Capitolul VIII - Reglementări privind zonele de siguranță și de protecție;

VIII.1. Reglementări cu privire la zonele de protecție sanitară

Art. 1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detașate, după caz, sau emiterii 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. și din partea S.C. Electrocentrale București S.A. (în cazul rețelelor de canalizare a apei tehnologice).

Se prevad următoarele zone de protecție:

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

Art. 2. Pentru terenurile mai mari de 1 ha este necesară evaluarea impactului asupra mediului din punct de vedere al:
- preluării apelor pluviale (evaluarea procentului de impermeabilizare a terenului, propus prin P.O.T.)
- evacuării apelor uzate menajere
- terenurilor cu rol de protecție sanitară sau cu regim sever și/sau de exploatare

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

Art. 4. În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA București S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornaționali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații); nu sunt permise nici un fel de construcții sau





amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

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

Art. 6. Prin excepție, traversările de drumuri și rețele edilitare perpendiculare pe axul aducțiilor/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 H.O.R. nr. 930/2005; aceste traversări trebuie gândite rațional, la numărul minim posibil, pentru a nu multiplica riscurile sanitare asupra alimentării cu apă a Municipiului București.

Art. 7. În zonele deficitare în rețele publice de apă-canal se vor executa studii prealabile care să stabilească:

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

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

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

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

- a) față de locuințele individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, potrivit memoriu tehnic din documentație - 20,00 m;
- b) pentru clădirile de 4 sau mai multe etaje - 200,00 m;
- c) distanța minimă dintre incintele C.F.T. Progresul și construcții este următoarea:
 - o 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupațiilor;
 - o 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei distanțe

Paralelism cu drumuri :

- o Autostrăzi, drumuri expres - 50,00 m
 - o Naționale - 22,00 m
 - o Județene - 20,00 m
 - o De interes local (comunale, publice) - 18,00 m
 - o De utilitate privată - 6,00 m
- d) depozite de gunoarie - 50,00 m;
 - e) depozite G.P.L., de carburanți, benzinării - 50,00 m;
 - f) stații și posturi de transformare a energiei electrice - 20,00 m;
 - g) instalații de epurare, de injecție ape reziduale - 10,00 m;
 - h) construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni (împrejurimi) - 6,00 m;
 - i) spații verzi sau plantații destinate ameliorării microclimatului - 6,00 m;
 - j) parcuri auto - 6,00 m;
 - k) Intersecții ale diverselor categorii de drumuri noi cu conductele magistrale (obligatoriu la un unghi cuprins între 60° și 90°), conductele trebuie să fie introduse la respectivele intersecții în tuburi de protecție, conform STAS 9312-87.

Conform Legii nr. 123/2012, zona de protecție față de conductele de gaze naturale Din 500 (aflata în administrarea S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.) se considera de 100,0 m de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor.





Art. 3. S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA MEDIAS, 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, reînnoțire, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

Art. 4. Distanțele de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a C.T.E./C.E.T. - rețele tehnologice de transport și distribuție energie termică în imediata apropiere a incintei împrejmuite (conform Norma tehnică A.N.R.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 protecție 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 supraterran: suprafața formată de protecția suprațelor 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)
 - o Cf. Art.12. / alin. (1) - pentru o centrală electrică de termoficare, partea care cuprinde construcția, instalații și amenajări în incinta împrejmuită a centralei, zona de protecție și de siguranță sunt incluse în incinta centralei și sunt delimitate de împrejurirea acesteia.

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

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

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

- a) 24,00 m pentru LEA 20 kV;
- b) 37,00 m pentru LEA 110 kV;
- c) 55,00 m pentru LEA 220 kV;
- d) 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 extinse cu câte 0,20 m pe fiecare latură.

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

VIII.4. Reglementari privind zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare:

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

- a) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fișile 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 modului.
- 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 proprietare, în limita a maxim 100,00 metri de la axa căii ferate (marcată pe planul de reglementări urbanistice aferent P.U.Z.), precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Lințele 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. În zona de protecție a căii ferate se interzice:

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

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

VIII.5. Reglementări privind zona de siguranță aferente construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor situate în afara incintei împrejmuite a CTE/CET;

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

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

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

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

VIII.6. Reglementări privind regimul de înălțime al construcțiilor amplasate pe terenuri aflate în zone cu servituti aeronautice civile aferente aerodromurilor/aeroporturilor;

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

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

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

IX.1. - Spații verzi

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

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

Art.3. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură a Municipiului București.





<p>Art.4. 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.</p>
<p>Art.5. Intervenția asupra vegetației situată pe domeniul public sau privat se execută conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind Normele de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București - Anexa nr. 1, art. 6 (1) a) în baza avizelor de specialitate (defrișare, toaletare, reduceri și regenerări de coronament, transplantare, amenajări/reamenajări spații verzi) emise de către Primăria Municipiului București prin Direcția de Mediu.</p>
<p>Art.6. Spațiul dintre adiacențament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.</p>
<p>Art.7. Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) să nu arunce niciun fel de deșeurii 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, distrageri 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.
<p>Art.8. 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 interioare, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/acbetonate, 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.</p>
<p>Art.9. 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 comunală - echipare tehnico-edilitară) conform Legii nr. 24/2007.</p>

IX.2. - Parcaje

<p>Art.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire.</p>
<p>Art.2. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform <i>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 teritoriul Municipiului București.</i></p>
<p>Art.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250 cm).</p>
<p>Art.4. Spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor organizate pe domeniul public, se vor amplasa la o distanță de min. 10.00 metri față de ferestrele locuințelor. În spațiile dintre ferestrele locuințelor și locurile amenajate (pe domeniul public) pentru gararea și parcare a autovehiculelor este interzisă desfășurarea de activități pentru reparatii și întreținere auto, conform <i>O.M.S. nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației, art. 3.</i></p>





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

<p>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. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației).</p>
<p>Art.2. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:</p> <p>a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță 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 gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătăi covoare (conform Ord. nr. 119/2014, art. 4);</p> <p>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.</p> <p>b) 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;</p> <p>c) 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);</p>
<p>Art.3. Unitățile de mică industrie, comerțurile 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 linia 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.</p>
<p>Art.4. La parterul clădirilor de locuit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se pot amplasa unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără patari și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților; • nu se vor amplasa la parterul blocurilor, unități de producție; • se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spalatorii, uscatorii; • se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari; <p>Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți. Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 250/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.</p>
<p>Art. 5. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitare (conform Ord. nr. 119/2014, art. 9).</p>
<p>Art. 6. Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (conform Ord. nr. 119/2014, art. 10).</p>



Capitolul X - Note:

Art.1. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.
Art.2. La autorizarea execuției tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente. Nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu, în zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea căilor de comunicație.
Art.3. La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.A.P.N., M.L., S.R.L. nr. 34/N/330/3422/42.21 din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.
Art.4. 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. În funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.

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 următoarele subzone/unități teritoriale 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 peșilor 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 estetice-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Pentru gestionarea spațiului-urbanistic al teritoriului, va fi necesară elaborarea documentațiilor de urbanism pentru toate terenurile pe care se propun construcții noi/pentru toate terenurile libere de construcții.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- 1.1. CBI - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;
- 1.2. CB3 - subzona polilor urbani principali.

1.1. CBI - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

1.1.CBI	SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE
SECȚIUNEA I – UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1. Utilizări admise	(1) instituții și servicii publice supracomunale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; (2) se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități; (3) în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor; (4) sunt admise locuințe de serviciu / locuințe cu partii special și cu partii obișnuite, cu condiția respectării unei proporții de maxim 40% din suprafața construită desfășurată totală pentru fiecare teren în parte; (5) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / institutiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turistice; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (3) construcții provizorii de orice natură; (4) depozitare en-gros; (5) depozitari de materiale refofosibile; (6) platforme de precolectare a deșeurilor urbane; (7) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; (8) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1.000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 metri; (2) pentru terenurile care îndeplinesc simultan următoarele condiții, construirea nu este condiționată de documentații de urbanism: <ul style="list-style-type: none"> • Suprafața de teren mai mică sau egală cu 5000 mp;



	<ul style="list-style-type: none"> • Forma rectangulara, laturi paralele (se permite o deviatie a laturilor de maxim 3 grade).
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ol style="list-style-type: none"> (1) serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; (2) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri; (3) banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 metri de la alinierea clădirilor; (4) serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente; (5) retragerile construcțiilor fata de aliniament vor respecta caracterul străzii și alinierea construcțiilor adiacente (6) în cazul în care nu se poate identifica o aliniere coerentă, se considera 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). (7) în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât să li max să nu depășească distanța dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, se ia în considerare dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; (8) fără excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat; (2) clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri la aliniament; (3) în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; (4) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; (5) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri; (6) în cazul terenurilor pentru care construirea nu este condiționată de documentații de urbanism (conf. Art. 4), retragerile laterale și posterioare se vor raporta la laturile dreptunghiului înscris în parcela.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ol style="list-style-type: none"> (1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; (2) distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
Art. 8 Circulații și accese	<ol style="list-style-type: none"> (1) parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; (2) în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri; (3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;





	<p>(2) locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime;</p> <p>(3) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.</p>
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>(1) nu se limitează înălțimea clădirilor;</p> <p>(2) în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aiba deasupra cotei solului amenajat, între 1,2 și 1,5 m.</p>
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<p>(1) aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;</p> <p>(2) nu este admis ca planșeul peste ultimul nivel să fie ieseit în consola;</p> <p>(3) în cazul acoperirii de tip șarpanta, învelitoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu.</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<p>(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;</p> <p>(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>(3) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;</p> <p>(4) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;</p> <p>(5) dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;</p> <p>(6) toate investițiile noi vor avea prevăzute racordări separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială).</p>
Art. 13 Spații plantate	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Locuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 4;</p> <p>(4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea</p>





	asigurată o grosime a solului care sa permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandați).
Art. 14 Împrejmuiri	(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru P.O.T. maxim = 50%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren (2) Posibilități de depășire a C.U.T.: - 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. - C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două strazi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul strazii care nu se mai continuă); (3) Condiții de calcul a C.U.T.: 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. c) În calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

1.2. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

1.2. CB3	SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; (2) servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (rețea 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, dancin, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă; (3) 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 multifetajate.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;





	<p>(2) se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;</p> <p>(3) în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culcarea de zbor;</p> <p>(4) se vor asigura circulații și piașete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren;</p> <p>(5) sunt admise locuințe de serviciu / cu partiu special și cu partiu obișnuit, cu condiția respectării unei proporții de maxim 40% din suprafața construită desfășurată totală pentru fiecare teren în parte;</p> <p>(6) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / institutiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sanatale, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fași plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;</p> <p>(2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(3) construcții provizorii de orice natură;</p> <p>(4) depozitare cu-gros;</p> <p>(5) depozitări de materiale reutilizabile;</p> <p>(6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>(7) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</p> <p>(8) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:</p> <p>a) <u>clădiri sub P+4 niveluri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri – 200,00 metri; o front minim la stradă = 8,00 metri; o raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3; <p>b) <u>clădiri peste P+4 niveluri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă – 350,00 metri; o front minim la stradă – 12,00 metri; o raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3. <p>(2) pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri cu suprafețe de peste 5000 mp, se vor întocmi documentații de tip P.U.D., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800,00 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri. În cazul fronturilor continue, și de minim 24,00 metri, în cazul fronturilor discontinue,</p> <p>(3) pentru terenurile care îndeplinesc simultan următoarele condiții, construirea nu este condiționată de documentații de urbanism:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suprafața de teren mai mică sau egală cu 5000 mp; • Forma rectangulară, laturi paralele (se permite o deviație a laturilor de maxim 3 grade).
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) în zonele constituite, retragerea va fi de 6,00 metri de la aliniament;</p> <p>(2) pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri;</p> <p>(3) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri;</p> <p>(4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția</p>



	asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi permeabile, cf. Art. 13 - Spații plantate.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; (2) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; (3) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri; (4) în cazul terenurilor pentru care construirea nu este condiționată de documentații de urbanism (conf. Art. 4), retragerile laterale și posterioare se vor raporta la laturile dreptunghiului înscris în parcela.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<ol style="list-style-type: none"> (1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; (2) distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unei încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
Art. 8 Circulații și accese	<ol style="list-style-type: none"> (1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; (2) în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri; (3) circulațiile carosabile din campusuri și sălzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor; (4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ol style="list-style-type: none"> (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) nu se limitează înălțimea clădirilor; (2) în cazul realizării unui denivel, acesta trebuie să aibă deasupra cotei solului amenajat, între 1,2 și 1,5 m.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<ol style="list-style-type: none"> (1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate; (2) nu este admis ca planșeal peste ultimul nivel să fie ieseit în consola; (3) în cazul acoperirii de tip șarpanta, învelitoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ol style="list-style-type: none"> (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; (3) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; (4) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonoți zăbreliți (trapezi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;



	<p>(5) dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;</p> <p>(6) toate investițiile noi vor avea prevazute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială);</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înfrumusețate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;</p> <p>(2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 4;</p> <p>(4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) parajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandat);</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu, pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri;</p> <p>(2) spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.</p>
<p>SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări.</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim = 4,5 mp.ADC/mp. teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>- 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.</p> <p>(3) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1,</p>





- b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public;
- c) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

CAPITOLUL II – M - ZONA MIXTĂ

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Preluând elementele specifice exprimate în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului București aferent Planului Urbanistic General „Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și principalele poli urbane, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.”

Zona mixtă cuprinsă 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 servicii directă, birouri, restaurante etc.

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

În cuprinsul 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) teritorii cu funcționalitate mixtă, situate în zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientală ridicată, atractive pentru amplasarea de birouri și servicii, dar cu potențial redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic și staționare auto, aceste teritorii au disponibilități limitate de transformare a cadrului spațial fără a distruge valorile ambientale amintite anterior – în aceste zone deși mixtarea 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 Bucureștilui în lungul unor artere de legătură cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă;
 - c) Înlouirea funcțiilor incompatibile și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.

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

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

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 AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P-14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE
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 AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P-14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE *

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>(1) Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; c) servicii sociale, colective și personale; d) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; e) locașuri de cult; f) comerț cu amănuntul; g) depozitare mic-gros; h) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; i) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; j) sport și recreere în spații acoperite; k) parcuje la sol și multietajate; l) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; m) spații plantate – scuaruri; n) locuințe cu parțiu obișnuit; o) locuințe cu parțiu special care includ spații pentru profesii liberale; p) activități manufacturiere.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<p>(1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;</p> <p>(2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;</p> <p>(3) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;</p>



	<p>(4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;</p> <p>(5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;</p> <p>(6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București;</p> <p>(7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(8) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București;</p> <p>(7) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, cultură, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fașii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>(2) depozitare <i>en gros</i>;</p> <p>(3) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>(4) depozitari de materiale refofosibile;</p> <p>(5) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;</p> <p>(6) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</p> <p>(7) orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</p> <p>(8) curățătorii chimice;</p> <p>(9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice - altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;</p> <p>(10) dispunerea de panouri de afișaj pe pilonurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;</p> <p>(11) se interzice realizarea unor mansarde false.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristicile ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:</p> <p>1. în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri:</p> <p>a) să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri;</p> <p>b) să aibă un front la stradă de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); - minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală); - minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade). <p>2. în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri;</p>





	<p>(2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);</p> <p>(3) pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 4 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;</p> <p>(4) cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:</p> <p>a) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;</p> <p>b) pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;</p> <p>c) în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile este de 300,00 mp;</p> <p>d) terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrație de arhitectură, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carsabile și peionale existente, conservarea arborilor existenți, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(5) pentru terenurile care îndeplinesc simultan următoarele condiții, construirea nu este condiționată de documentații de urbanism:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suprafața de teren mai mică sau egală cu 5000 mp; • Forma rectangulară, laturii paralele (se permite o deviație a laturilor de maxim 3 grade).
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;</p> <p>(2) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor;</p> <p>(3) în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;</p> <p>(4) retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara aliniării pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 4;</p> <p>(5) în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;</p> <p>(6) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;</p> <p>(7) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;</p> <p>(8) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi permeabile, cf. Art. 13 – Spații plantate.</p>





	<p>(9) 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>(10) 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, se ia în considerare dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăstate vizibile calcanele de pe parcelele alăturate.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lungime;</p> <p>(2) clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplecă cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanele unei clădiri alăturare protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:</p> <p>a) parcela alăturată este liberă de construcții;</p> <p>b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;</p> <p>(3) clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;</p> <p>(4) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(5) se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz, se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim 4,00 metri;</p> <p>(6) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;</p> <p>(7) se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;</p> <p>(8) balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să se încadreze în aceeași linie orizontală;</p> <p>(9) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri;</p> <p>(10) proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acestora – suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;</p> <p>(11) se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;</p> <p>(12) în cazul terenurilor pentru care construirea nu este condiționată de documentații de urbanism (concl. Art. 4), retragerile laterale și posterioare se vor raporta la laturile dreptunghiului înscris în parcela.</p>
<p>Art. 7</p>	<p>(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;</p>





<p>Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(2) distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;</p> <p>(3) în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București;</p> <p>(2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;</p> <p>(3) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;</p> <p>(4) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;</p> <p>(5) în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>(2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,00 metri;</p> <p>(3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionale și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;</p> <p>(4) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București;</p> <p>(5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcției unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.</p>
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniere; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.</p>



Distanța dintre aliniere (metri)	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (considerând o înălțime a nivelului de 3,20 m pentru locuințe și 4,00 m pentru imobilele de birouri / spații comerciale / servicii)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul construcției cu minimum 1/2 din înălțimea nivelului / nivelurilor retrase (B) în planul fațadei la clădirile situate la intersecția a două străzi (parcele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă) (C) niveluri suplimentare complete, în cazul în care se respecta indicatorii urbanistici maximi admisi prin RLU și distanța dintre aliniere
Profil stradal sub 9 m / Distanța între aliniere de max 19,00 m*	19 m	P+5E (locuințe) P+4E (birouri / spații 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 aliniere de 19,01 - 21,00 m*	21 m	P+6E (locuințe) P+4E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
Profil stradal între 11,01 - 13,00 m (Carosabil 7 m + trotuare 2x3 m = 13 m - categoria III) / Distanța între aliniere de 21,01 - 23,00 m*	23 m	P+6E (locuințe) P+5E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
Profil stradal între 13,01 - 16,00 m / Distanța între aliniere de 23,01 - 26,00 m*	26 m	P+7E (locuințe) P+6E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel; (C) - 1 nivel.
Profil stradal între 16,01 - 19,00 m / Distanța între aliniere de 26,01 m - 29,00 m*	29 m	P+8E (locuințe) P+5E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
Profil stradal între 19,01 - 22,00 m (Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m - categoria II) / Distanța între aliniere de 29,01 - 32,00 m*	32 m	P+9E (locuințe) P+7E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
Profil stradal între 22,01 - 25,00 / Distanța între aliniere de 32,01 - 35,00 m*	35 m	P+10E (locuințe) P+8E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.



<p>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⁺⁺</p>	37 m	P-11E (locuințe) P-8E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>Profil stradal între 27,01 – 30,0 m / Distanța între alinieri de 37,01 - 40,00 m[*]</p>	40 m	P-12E (locuințe) P-9E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>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[*]</p>	43 m	P-12E (locuințe) P-10E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>Profil stradal între 33,01 – 36,00 m / Distanța între alinieri de 43,01 - 46,00 m[*]</p>	46 m	P-13E (locuințe) P-11E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>Profil stradal între 36,01 – 39,00 m / Distanța între alinieri de 46,01 - 49,00 m[*]</p>	49 m	P-14E (locuințe) P-11E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>Profil stradal între 39,01 – 42,00 m / Distanța între alinieri de 49,01 - 52,00 m[*]</p>	52 m	P-15E (locuințe) P-12E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>Profil stradal între 42,01- 45,00 m (Carosabil – 23 m + trotuare 2x8 m = 44 m) / Distanța între alinieri de 52,01 - 55,00 m[*]</p>	55 m	P-16E (locuințe) P-13E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.
<p>Profil stradal peste 45,01 m / Distanța între alinieri de peste 55,01 m[*]</p>	75 m	P-22E (locuințe) P-18E (birouri / spații comerciale / servicii)	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri; (C) - 2 niveluri.

*): 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).

(2) se admit accente înalte peste 75,00 metri în localizările precizate pe Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de





	<p>construire (accente de înaltime), cu condiția obținerii unor acorduri / avize din partea A.A.C.R., S.T.S., L.S.U.;</p> <p>(3) pentru clădirile foarte înalte (peste 75,00 metri) localizate în alte zone decât cele cu accente de înaltime, 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;</p> <p>(4) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;</p> <p>(5) atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;</p> <p>(6) motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta;</p> <p>(7) în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă deasupra zonei solului amenajat, între 1,2 și 1,5 m;</p> <p>(8) 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, se ia în considerare dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe paravelele alăturate.</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;</p> <p>(2) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";</p> <p>(3) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceluiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;</p> <p>(4) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</p> <p>(5) orice construcție nouă, sau modificare a unei 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;</p> <p>(6) sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);</p> <p>(7) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;</p> <p>(8) <u>Reguli particulare pentru amert</u> a) cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului, precum și a situației sale originale; este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;</p>





	<p>b) ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la nici un standard pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării;</p> <p>(9) nu este admis ca planșeal peste ultimul nivel să fie țesut în consola;</p> <p>(10) în cazul acoperirii de tip sarpanta, învelitoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) Apa potabilă – orice construcție nouă de locuit și orice funcțione 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;</p> <p>(2) Canalizare menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;</p> <p>(3) Canalizare pluvială – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora – racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială);</p> <p>(4) Rețele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrică destinate 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 urmeze liniile de curșii ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;</p> <p>(5) Gaze – toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;</p> <p>(6) Salubritate – orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(2) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 4;</p> <p>(3) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;</p> <p>(4) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</p> <p>(5) se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;</p> <p>(6) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;</p> <p>(7) spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 metri și există o bandă de cel puțin 5,00 metri paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;</p> <p>(8) spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;</p>





	<p>(9) în grădinile de fațade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;</p> <p>(10) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea panteilor;</p> <p>(11) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(12) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandați).</p>
Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri;</p> <p>(2) în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;</p> <p>(3) spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri viu și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;</p> <p>(4) se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului;</p> <p>(5) împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p>
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren</p> <p>(2) în cazul accentelor peste 75,00 metri (propușe în alte zone decât prevăzute cu accente de înclinație), C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.;</p> <p>(3) pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;</p> <p>(4) C.U.T. poate fi majorat cu suprafața aferentă nivelurilor suplimentare (în cazul în care se adoptă o soluție cu 1 sau 2 niveluri suplimentare, conform Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor);</p> <p>(5) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise, egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>- C.U.T. poate fi majorat suplimentar, cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);</p>



	<p>(6) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public;</p> <p>c) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la alineament.</p>
--	---

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

** în care regulamentul urmărește înlăturarea 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 ca situația în cadrul orașului - în teritoriile destructurate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>(1) Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <p>a) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;</p> <p>b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</p> <p>c) servicii sociale, colective și personale;</p> <p>d) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;</p> <p>e) locuințe de cult;</p> <p>f) comerț cu amănuntul;</p> <p>g) activități manufacturiere;</p> <p>h) depozitare mic-gros;</p> <p>i) hoteluri, pensiuni, agenții de turism;</p> <p>j) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;</p> <p>k) sport și recreere în spații acoperite;</p> <p>l) parcaje la sol și multietajate;</p> <p>m) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;</p> <p>n) spații plantate - scuaruri;</p> <p>o) locuințe cu parter obișnuit;</p> <p>p) locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale;</p>
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<p>(1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;</p> <p>(2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;</p> <p>(3) în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;</p> <p>(4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente;</p> <p>(5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte riscuri tehnologice sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile cu funcționarea și aspectul zonei mixte și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București;</p>





	<p>(6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;</p> <p>(7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(8) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București;</p> <p>(8) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, cultoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fași plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau inecund prin traficul generat;</p> <p>(2) depozitare en gros;</p> <p>(3) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>(4) depozitari de materiale re folosibile;</p> <p>(5) platforme de precolețare a deșeurilor urbane;</p> <p>(6) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</p> <p>(7) orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</p> <p>(8) curățării chimice;</p> <p>(9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>(10) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;</p> <p>(11) se interzice realizarea unor mansarde false.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) pentru a fi construibile direct, parcelele noi rezultate în urma unor dezmembrări sau lotizări, în baza prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții:</p> <p>a) în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri:</p> <ul style="list-style-type: none"> o să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri; o să aibă un front la stradă de: <ul style="list-style-type: none"> ✓ minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcani laterale); ✓ minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o față laterală); ✓ minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade). <p>b) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;</p> <p>(2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);</p> <p>(3) pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 4 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării</p>





	<p>unui Plan urbanistic de detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;</p> <p>(4) cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:</p> <p>a) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;</p> <p>b) pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;</p> <p>c) în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei constructibilă este de 300,00 mp;</p> <p>d) terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrare de arhitectură, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(5) pentru terenurile care îndeplinesc simultan următoarele condiții, construirea nu este condiționată de documentații de urbanism:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suprafața de teren mai mică sau egală cu 5000 mp; • Forma rectangulară, laturi paralele (se permite o deviație a laturilor de maxim 3 grade).
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;</p> <p>(2) clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelor;</p> <p>(3) în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitecturale urbanistice sau de întrebuințare;</p> <p>(4) retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 4;</p> <p>(5) în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;</p> <p>(6) în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de 5,00 metri;</p> <p>(7) balconale sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri aliniera spre stradă;</p> <p>(8) cornișele pot ieși din aliniera străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;</p> <p>(11) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi permeabile, cf. Art. 13 - Spații plantate.</p> <p>(12) retragerile construcțiilor față de aliniament vor respecta caracterul străzii și aliniera 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</p>





	<p>Regulament Local de Urbanism prevede alte retrageri (în funcție de profilul străzii, funcțiunea propusă, etc);</p> <p>(13) în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre aliniere, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre aliniere sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, se ia în considerare dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcanele de pe parcelele alăturate.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lățime;</p> <p>(2) clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanele unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:</p> <p>a) parcela alăturată este liberă de construcții;</p> <p>b) paretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.</p> <p>(3) clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;</p> <p>(4) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(5) se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz, se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim 4,00 metri;</p> <p>(6) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;</p> <p>(7) se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;</p> <p>(8) balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;</p> <p>(9) pe străzile cu distanța între alinierele fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri;</p> <p>(10) proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acestora – suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;</p> <p>(11) se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;</p> <p>(12) în cazul terenurilor pentru care construirea nu este condiționată de documentații de urbanism (conf. Art. 4), retragerile laterale și posterioare se vor raporta la laturile dreptunghiului înscris în parcela.</p>
<p>Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;</p> <p>(2) distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;</p>





	<p>(3) în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. al Municipiului București.</p> <p>(2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;</p> <p>(3) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996;</p> <p>(4) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;</p> <p>(5) în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>(2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formulei legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,00 metri;</p> <p>(3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;</p> <p>(4) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București;</p> <p>(5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.</p>
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniere; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii;</p> <p>(2) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, recordarea se va face în trepte;</p> <p>(3) 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</p>



	<p>cuplate la culcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acestuia în zona vizibilă din domeniul public;</p> <p>(4) motivele de decorapiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta;</p> <p>(5) în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă deasupra cotei solului amenajat, între 1,2 și 1,5 m;</p> <p>(6) 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, se ia în considerare dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcunele de pe parcelele alăturate.</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;</p> <p>(2) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "conerență" și "elegantă";</p> <p>(3) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceluiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;</p> <p>(4) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</p> <p>(5) orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, la solicitarea Direcției Generale Arhitect Șef a Sectorului 4, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;</p> <p>(6) sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);</p> <p>(7) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;</p> <p>(8) nu este admis ca plansoul peste ultimul nivel să fie ținut în consola;</p> <p>(9) în cazul acoperirii de tip șarpanta, învelitoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu;</p> <p>(10) <u>Reguli particulare pentru comerț:</u> a) cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului său precum și a situației sale originale, este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor ca front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public; b) ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și dețetării.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) Apă potabilă – orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar București;</p> <p>(2) Canalizare menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;</p> <p>(3) Canalizare pluvială – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub</p>





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





	<p>(2) în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor;</p> <p>(3) spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;</p> <p>(4) se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri sacla opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului;</p> <p>(5) împrejurimile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	P.O.T. maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren</p> <p>(2) pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;</p> <p>(3) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț) sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);</p> <p>(4) C.U.T. poate fi majorat cu suprafața aferentă nivelurilor suplimentare (în cazul în care se adoptă o soluție cu 1 sau 2 niveluri suplimentare, conform Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;</p> <p>(5) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>(6) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.</p>

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 arhitecturale ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularități a acestora.
- 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 parcelelor** – existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice:
 - zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcele tradiționale, spontane;
 - zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament (adaptare după Regulamentul Local de Urbanism din 1935);
 - zone rezidențiale cu locuințe individuale mici situate în zona cușoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei - conform P.U.G.;
 - zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare – în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

d) Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul 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, nucleee de activități locale;
- stabilirea unor *indicatori tehnici 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 întrenșat 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

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+5 - P+10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI





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

L1a	LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) DEZVOLTATE ÎN TIMP PRIN REFACERI SUCESIVE, ACESTEA PREZENTÂND O DIVERSITATE DE SITUAȚII DIN PUNCTUL DE VEDERE AL CALITĂȚII ȘI AL VIABILITĂȚII
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); (2) echipamente publice specifice zonei rezidențiale; (3) scuaruri publice.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; (2) se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; (3) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite ca 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 ca cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); (6) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (7) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnice: edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare; (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt încondate prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00; (3) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; (4) instalarea în curți a panourilor pentru reclame;





- (5) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (6) depozitare en-gros;
- (7) depozitari de materiale re folosibile;
- (8) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (10) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (11) stații de betoane;
- (12) autobaze;
- (13) stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- (14) spălătorii chimice;
- (15) se interzice realizarea unor mansarde false;
- (16) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (17) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Art. 4

Caracteristici ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni)

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în subzona L1a	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Însiruit	150	8	150	6
Cuplat	200	12	150	9
Izoliat	200	12	150	12

- b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (2) parcela poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;
- (3) pe parcelele neconstruibile, sub 150,00 mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 5

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- a) aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- b) la intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzile de categoria I-a, a II-a și de 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;
- c) clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică;
- d) în cazul regiunilor de construire continue (ajurate) clădirile se dispun față de aliniament;
- e) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- f) 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.);
- g) distanțele se pot majora în cazul protecției unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;





	<p>b) banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;</p> <p>i) în fâșia <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.</p> <p>ji) în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament;</p> <p>k) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;</p> <p>l) 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>m) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;</p> <p>n) în fâșia <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.</p> <p>o) 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;</p> <p>p) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;</p> <p>q) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzi și fără a depăși 1,20 metri adâncime;</p> <p>r) amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minim 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;</p> <p>s) balcoanele sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metri de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;</p> <p>t) pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<p>(1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;</p> <p>(2) se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat;</p> <p>(3) în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;</p> <p>(4) se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;</p> <p>(5) clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:</p> <p>a) parcela alăturată este liberă de construcții;</p> <p>b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;</p>





	<p>c) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de ceaialta limită la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m;</p> <p>d) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;</p> <p>e) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea, dar nu cu mai puțin de 3,00 m;</p> <p>(6) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,00 m;</p> <p>(7) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă cuplarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea, este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară a parcelelor, care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,00 metri adâncime.</p>
<p>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;</p> <p>(2) garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 metri)</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) parcela este constructibilă 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;</p> <p>(2) caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București;</p> <p>(3) locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,50 metri;</p> <p>(4) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;</p> <p>(5) numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996;</p> <p>(6) se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;</p> <p>(7) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci, în afara circulațiilor publice.</p>
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (11,00 metri);</p> <p>(2) se admite un nivel mansardat înseris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;</p> <p>(3) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria I-a și a II-a;</p> <p>(4) se admit depășiri de 1,00-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;</p> <p>(5) în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă deasupra cotei solului ancașat, între 1,2 și 1,5 m.</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;</p> <p>(2) se interzice realizarea unor mansarde false;</p>



	<ul style="list-style-type: none"> (3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; (4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; (5) nu este admis ca planseul peste ultimul nivel să fie ieseit în consola; (6) în cazul acoperirii de tip surpană, învelitoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu;
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> (1) toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; (2) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea hurlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții; (3) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; (4) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; (5) se interzice dispunerea antenelor TV-sateli în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV; (6) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială);
Art. 13 Spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (2) spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp; (3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lucri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 4; (4) se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese; (5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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); (6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandat);
Art. 14 Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> (1) împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; (2) împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<ul style="list-style-type: none"> (1) P.O.T. maxim = 45%; (2) în mod excepțional, în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente cu valoare de patrimoniu sau rețic o construcție cu valoare de patrimoniu dispărută, P.O.T.-ul nu este limitat, putând ajunge până la 100%.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<ul style="list-style-type: none"> (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren; (2) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren; (3) în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din A.C.; (4) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă); (5) posibilități de depășire a C.U.T.: a) proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul grupat prin P.U.Z. în domeniul public fără a





	<p>cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale întocmită înainte desființării construcțiilor.</p> <p>(6) Condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public;</p>
--	--

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

GENERALITATE 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 proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale în condițiile explicitate în *Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4*.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. cu următoarele recomandări:

- 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.

Enclavele de lotizări existente și menținute vor respecta regulamentul zonei L2.

L3u	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E – P+4E FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE.
SECȚIUNEA 1 – UTILIZĂRE FUNCIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcionale: (1) locuințe în proprietate privată; (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare; (3) amenajări aferente locuințelor: cai de acces curșabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurări; (4) este admisă terminarea locuințelor colective ale căror structuri au fost începute înainte de 1989, dacă prin aceasta nu sunt mascate clădiri de cult existente; (5) sunt admise locuințe noi numai în baza unor documentații de urbanism, conform legislației în vigoare;
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) locuințele din clădirile colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; (2) locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distorsiona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; (3) în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: a) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;



	<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 100,00 mp pentru jocul copiilor; conform DPG nr. 1431/2000;</p> <p>(4) a) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultață, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism/voiaj etc., cu condiția asigurării unui acces din zona windfang-ului sau a holului comun;</p> <p>b) se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studouri foto, case de schimb valutar etc.;</p> <p>c) 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>(5) în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;</p> <p>(6) se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;</p> <p>(7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(8) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / institutiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zona / subzona și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunale; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție similară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) în conformitate cu DPG nr. 1431/2000:</p> <p>a) se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;</p> <p>b) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, gunguri, curți interioare, casele scârilor etc.;</p> <p>(2) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;</p> <p>(3) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;</p> <p>(4) se interzice la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:</p> <p>a) curățătorii chimice;</p> <p>b) depozitare en-gros sau mic-gros;</p> <p>c) depozitari de materiale re folosibile;</p> <p>d) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>e) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p>

	<p>f) autobaze;</p> <p>g) stații de întreținere auto peste 5 posturi;</p> <p>h) stații de betoane;</p> <p>i) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;</p> <p>j) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>(1) clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;</p> <p>(2) parcelele considerate reminiscențe ale demolării se vor lotiza conform prezentului regulament – subzonele L2;</p> <p>(3) se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;</p> <p>(4) în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu. Documentațiile vor fi supuse aprobării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300,00 mp, cu excepția zonelor ce pot fi considerate enclavă și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.</p>
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>(1) 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 5,0 m, excepție fiind situațiile când prezentul Regulament Local de Urbanism prevede alte retrageri (în funcție de profilul străzii, funcțiunea propusă, etc.);</p> <p>(2) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;</p> <p>(3) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimă 2,00 metri.</p>
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>(1) clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m;</p> <p>(2) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(3) clădirile se pot supla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,00 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;</p> <p>(4) clădirile care se înscriu în regim de construcție continuă se alinesc pe o adâncime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;</p>
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>(1) între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;</p> <p>(2) distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.</p>
Art. 8 Circulații și accese	<p>(1) clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;</p> <p>(2) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.</p>
Art. 9 Stationarea autovehiculelor	<p>(1) staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.</p>



<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) înălțimea maximă admisibilă pe planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri, în funcție de volumetria caracteristică străzii;</p> <p>(2) depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută numai prin documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare, aprobate cu următoarele condiționări:</p> <p>a) în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniere, clădirea nouă se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre aliniere, sau, în cazul în care nu este configurat frontul vecin, se ia în considerare dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lasate vizibile calcanele de pe parcelele alăturate;</p> <p>b) 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 retras;</p> <p>(3) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (11,00 metri).</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) se va urmări condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;</p> <p>(3) nu este admis ca planșeul peste ultimul nivel să fie ieseit în consola;</p> <p>(4) în cazul acoperirii de tip șarpanta, înveltoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;</p> <p>(2) se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;</p> <p>(3) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;</p> <p>(4) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;</p> <p>(5) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială);</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp;</p> <p>(2) În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 4.</p> <p>(3) terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;</p> <p>(4) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5.000,00 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;</p> <p>(5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandat).</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care soclu opac de 0,40 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;</p>





	<p>(2) Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,50 metri, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii;</p> <p>(3) se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60 metri, dublat de un gard viu.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) P.O.T. maxim P+3-4E = 40%;</p> <p>(2) P.O.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%.</p>
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) C.U.T. maxim = 2 mp. ADC/mp. teren;</p> <p>(2) Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 300,00 mp sau cu un raport al laturilor mai mic de 1/5, C.U.T. se stabilește la maxim 1,50 mp. ADC/mp. teren;</p> <p>(3) C.U.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mp. ADC/mp. teren.</p> <p>(4) Posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>a) proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public.</p> <p>b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale învintă înainte desființării construcțiilor;</p> <p>c) CUT poate fi majorat cu suprafața aferentă nivelurilor suplimentare (în cazul în care se adoptă o soluție cu 1 sau 2 niveluri suplimentare, conform Art.10.) + înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;</p> <p>d) CUT poate fi majorat suplimentar, cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);</p> <p>(5) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public;</p>

3. L4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+5 – P+10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

GENERALITATE: CARACTERUL ZONEI

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

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fișii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de proprietari/locatari sau diverse societăți economice mixte;
- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;



- refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
 - extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
 - ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
 - diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
 - introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- adevarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

L4a	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5-P+10 NIVELURI, FORMĂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) locuințe în proprietate de standard ridicat; (2) amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<p>(1) se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 – 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;</p> <p>(2) conform DPG nr. 1431/2000:</p> <p>a) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism etc.;</p> <p>b) se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț, cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;</p> <p>c) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele descrise de cel puțin o seară comună;</p> <p>(3) 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 100,00 mp pentru jocul copiilor;</p> <p>(4) în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.</p> <p>(5) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;</p> <p>(6) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

	<p>paduri de agrement, paduri și plantații forestiere, paduri și fâșii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.</p>
Art. 3 Utilizări interzise	<p>(1) în conformitate cu DPG nr. 1431/2000:</p> <p>a) se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;</p> <p>b) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți) interioare, casele scârilor, etc.);</p> <p>(2) se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;</p> <p>(3) se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;</p> <p>(4) la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:</p> <p>a) depozitare en-gros sau mic-gros;</p> <p>b) depozitari de materiale re folosibile;</p> <p>c) platforme de precelectare a deșeurilor urbane;</p> <p>d) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>e) autobaze;</p> <p>f) stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 posturi;</p> <p>g) stații de betoane;</p> <p>h) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;</p> <p>i) orice lucrări de terasament care pot să provoace sturgera necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>(1) clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct într-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;</p> <p>(2) se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;</p> <p>(3) în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300,00 mp, nu afectează rețelele, circulațiile, pasajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.</p>
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>(1) retragerile construcțiilor față de aliniament vor respecta caracterul strazii și alinierea construcțiilor adiacente. În cazul în care nu se poate identifica o aliniere coerentă, se considera o retragere de 5,0 m, excepție fiind situațiile când prezentul Regulament Local de Urbanism prevede alte retrageri (în funcție de profilul strazii, funcțiunea propusă, etc.);</p> <p>(2) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;</p> <p>(3) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de maxim 2,00 metri.</p>
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>(1) clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de față care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;</p>



	(2) retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la comișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; (2) distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.
Art. 8 Circulații și accese	(1) clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; (2) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; (2) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și H.C.G.M.B. nr. 66/2006; (3) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcției unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni; (4) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcelelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri, în funcție de volumetria caracteristică străzii; Se admite depășirea cu maxim 2 niveluri retrase în interiorul construcției cu minim 1/2 din înălțimea nivelului / nivelurilor retrase, pentru dimensiunile următoarelor parcele: (2) minim 1.000,00 mp pentru clădiri cu până la P+9 niveluri; (3) minim 2.000,00 mp pentru clădiri de P+10 niveluri sau mai înalte; (4) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P-2 niveluri (11,00 metri). (5) se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, comișe), amplasate în baza unor P.U.D.-uri aprobate; (6) în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri, dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și, pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; (7) atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil; (8) pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatoriu preluarea "amprentei" calcanului acestuia în zona vizibilă din domeniul public; (9) motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acele al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) aspectul exterior al clădirilor va îndeplini condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; (2) terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață; (3) nu este admis ca planșeul peste ultimul nivel să fie ieșit în consola; (4) în cazul acoperirii de tip șarpanta, învelitoarea nu trebuie să depășească nivelul aticului obligatoriu;
Art. 12	(1) toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; (2) se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;



Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> (3) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; (4) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale; (5) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială);
Art. 13 Spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> (1) terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp; (2) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 4; (3) terenul amenajat cu spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului; (4) în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5.000,00 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun; (5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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); (6) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandată);
Art. 14 Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> (1) în cazul clădirilor solate sau cuplate retrase de la stradă, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care soclu opac de 0,60 metri, fiind dublate de un gard viu; (2) împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți; (3) se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60 metri, dublat de gard viu.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<ul style="list-style-type: none"> (1) P.O.T. maxim = 20%; (2) P.O.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute 45%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	<ul style="list-style-type: none"> (1) I_{4a} - C.U.T. maxim = 1,4 mp. ACD/mp. teren; (2) C.U.T. maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mp. ACD/mp. teren. (3) Posibilități de depășire a C.U.T.: <ul style="list-style-type: none"> a) proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public; b) pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezenta regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor; c) C.U.T. poate fi majorat cu suprafața aferentă nivelurilor suplimentare (în cazul în care se adoptă o soluție cu 1 sau 2 niveluri suplimentare, conform Art.10. - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;



	<p>d) C.U.T. poate fi majorat suplimentar, cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreapta străzii care nu se mai continuă);</p> <p>(4) Condiții de calcul a C.U.T.:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public;</p>
--	---

CAPITOLUL IV – A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITATE: 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).

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 UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

A4 SERE





1. A2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

A2a	Subzona unităților predominant industriale
A2b	Subzona unităților industriale și de servicii
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>(1) pentru subzonele A2a și A2b se admit activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcare/descărcare și manevre). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;</p> <p>(2) în subzona A2a se admit activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale), în general unități de dimensiuni mari și mijlocii.</p> <p>(3) în subzona A2b se admit:</p> <p>a) activități industriale productive și de servicii, I.M.M.-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;</p> <p>b) servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare);</p> <p>(4) în subzonele A2a și A2b se admit:</p> <p>a) parcaje la sol și multietajate;</p> <p>b) stații de întreținere și reparații auto;</p> <p>c) stații de benzină;</p> <p>d) comerț, alimentație publică și servicii personale;</p> <p>e) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.</p>



<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<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 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament;</p> <p>(4) în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate;</p> <p>(5) activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.Z.);</p> <p>(6) extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;</p> <p>(7) în subzonele A2a și A2b se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:</p> <p>a) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - birouri profesionale sau de afaceri; - servicii pentru afaceri; - instituții financiare sau bancare; - poșta și telecomunicații; <p>b) activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - producție manufacturieră; - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; - activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; - depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; - depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. <p>(8) în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;</p> <p>(9) în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;</p> <p>(10) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fași plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>Pentru subzonele A2a și A2b se interzic:</p> <p>(1) localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;</p> <p>(2) amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;</p> <p>(3) amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.</p>





SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristicile ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului regulament).
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile de la aliniamentele spre străzile perimetrice și interioare; ele vor fi însă obligatorii mai mari sau egale cu: a) 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; b) 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. (2) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a și minim 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a; (3) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B. (4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri; (5) fata de zonele de locuit din vecinătatea imediată, se impune pastrarea unei retrageri de min. 15,00 m de spații plantate.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, 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 (trepidatii, risc tehnologic); b) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri; 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) se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; f) nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului; (2) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Pentru subzonele A2a și A2b: (1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;





	(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
Art. 8 Circulații și accese	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă și având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;</p> <p>(2) accesele pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locală) a căilor principale de circulație;</p> <p>(3) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.</p>
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;</p> <p>(2) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcușelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.</p>
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) nu va depăși înălțimea de 20,00 metri;</p> <p>(2) înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente;</p> <p>(3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.</p>
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</p> <p>(3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se perceap din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitură	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;</p> <p>(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>(3) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apa pluvială);</p>
Art. 13 Spații plantate	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>(2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% furnizând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim 15,00 metri;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 4;</p>



	<p>(4) 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;</p> <p>(5) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;</p> <p>(6) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandați).</p>
Art. 14 Împrejmuiri	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;</p> <p>(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) Pentru subzonele A2a și A2b: A2a și A2b P.O.T. maxim = 80%.</p>
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	<p>Pentru subzonele A2a și A2b:</p> <p>(1) C.U.T. maxim volumetric = 15 mc./mp. teren, pentru H maxim = 20,00 metri;</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <p>a) în subzonele A2a și A2b, proprietarii parcelelor din care, prin P.U.Z., sunt propuse fragmente de teren spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără a fi date despăgubiri din partea primăriei; actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o singură dată suprafața transferată în domeniul public;</p> <p>(3) condiții de calcul a C.U.T. în subzonele A2a și A2b:</p> <p>a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre volumul construit și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;</p> <p>b) în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public;</p>

2. A3 - SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCI PRODUCTIVE ȘI DE SERVICIU

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijloicii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării



	<p>industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.</p> <p>(2) se admit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>(1) activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;</p> <p>(2) extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;</p> <p>(3) se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:</p> <p>1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații <p>2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriei sau cu taxi. <p>(4) în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; + în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;</p> <p>(5) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fașii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.</p> <p>(2) se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.</p> <p>(3) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristicile ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care</p>





	<p>în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului regulament).</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare; ele vor fi însă obligatorii mai mari sau egale cu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. <p>(2) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe biseectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a și minim 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;</p> <p>(3) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.</p> <p>(4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;</p> <p>(5) față de zonele de locuit din vecinătatea imediată, se impune pastrarea unei retrageri de min. 15,00 m de spații plantate.</p>
<p>Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor</p>	<p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri; - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelor; - nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului; <p>(2) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelor se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.</p>
<p>Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<p>(1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>(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;</p> <p>(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
<p>Art. 8 Circulații și accese</p>	<p>(1) pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă și având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;</p>





	<p>(2) accesele pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locală) a căilor principale de circulație;</p> <p>(3) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.</p>
<p>Art. 9 Staționarea autovehiculelor</p>	<p>(1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;</p> <p>(2) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parceajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.</p>
<p>Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>(1) se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;</p> <p>(2) înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente;</p> <p>(3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.</p>
<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</p> <p>(3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parceaje, circulații și platforme exterioare;</p> <p>(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>(3) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apa pluvială);</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>(2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim 15,00 metri;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 4;</p> <p>(4) 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;</p> <p>(5) suprafețele libere neocupate cu circulații, parceaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;</p> <p>(6) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă toledată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(8) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandat).</p>



<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;</p> <p>(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
<p>SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim = 60%, pentru H maxim (metri) – 9,0</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim volumetrie = 9 mc./mp. teren, pentru H maxim = 9,00 metri;</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietarii parcelor din care, prin P.U.Z., sunt propuse fragmente de teren spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără a fi date despăgubiri din partea primăriei; actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o singură dată suprafața transferată în domeniul public; <p>(3) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre volumul construit și suprafața parcelei; - în cazul parcelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.

3. A4 - SERE

<p>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p>	
<p>Art. 1 Utilizări admise</p>	<p>(1) se admit sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente.</p> <p>(2) se admit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.





<p>Art. 2 Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>(1) activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;</p> <p>(2) extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;</p> <p>(3) se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:</p> <p>1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <p>a) birouri profesionale sau de afaceri;</p> <p>b) servicii pentru afaceri;</p> <p>c) instituții financiare sau bancare;</p> <p>d) poștă și telecomunicații</p> <p>2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <p>a) producție manufacturieră;</p> <p>b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;</p> <p>c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;</p> <p>d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;</p> <p>e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;</p> <p>(4) în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;</p> <p>(5) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
<p>Art. 3 Utilizări interzise</p>	<p>(1) se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;</p> <p>(2) se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;</p> <p>(3) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.</p>
<p>SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p>	
<p>Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>(1) se menține situația existentă.</p>
<p>Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare; ele vor fi însă obligatoriu mai mari sau egale cu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. <p>(2) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a și minim 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;</p> <p>(3) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin</p>





	documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>(1) prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri; - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; - nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului; <p>(2) în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcționa dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații de urbanism, conform legislației în vigoare, cu avizul D.G.D.U. – P.M.B.</p>
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>(1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>(2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt acceși în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>(3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p>
Art. 8 Circulații și accese	<p>(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servințe de trecere, legal instituite, printr-o proprietate adiacentă și având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;</p> <p>(2) accesele pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locală) a căilor principale de circulație;</p> <p>(3) se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.</p>
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<p>(1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încălzire și întoarcere;</p> <p>(2) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.</p>
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>(1) se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;</p> <p>(2) înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente;</p> <p>(3) în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.</p>



<p>Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor</p>	<p>(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</p> <p>(3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.</p>
<p>Art. 12 Condiții de echipare edilitară</p>	<p>(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;</p> <p>(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>(3) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apa pluvială).</p>
<p>Art. 13 Spații plantate</p>	<p>(1) orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu abereze aspectul general al localității;</p> <p>(2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim 15,00 metri;</p> <p>(3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 4;</p> <p>(4) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;</p> <p>(5) se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;</p>
<p>Art. 14 Împrejmuiri</p>	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,30 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;</p> <p>(2) porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu încetădi circulația pe drumurile publice.</p>
<p>SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</p>	
<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(1) P.O.T. maxim = 80%, pentru H maxim (metri) – 9,0</p>
<p>Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) C.U.T. maxim volumetric = 9 mc./mp. teren, pentru H maxim = 9,00 metri;</p> <p>(2) posibilități de depășire a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietarii parcelelor din care, prin P.U.Z., sunt propuse fragmente de teren spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără a fi date despăgubiri din partea primăriei; actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o singură dată suprafața transferată în domeniul public; <p>(3) condiții de calcul a C.U.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre volumul construit și suprafața parcelei;



- în cazul parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.

CAPITOLUL V – V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

V ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITATE CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supracomunal 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;

V3 SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT

V3b Complexe și baze sportive

V5 CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

1. V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

1.1. V1a	Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale.
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) spații plantate; (2) circulații pietonale din care unele ocazional carsabile 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 mic; (4) mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; (5) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; (6) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; (7) parcaje.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop; (2) se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de



	<p>toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;</p> <p>(3) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădini publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;</p> <p>(4) 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 comunală - echipare tehnico-edilitară) conform Legii nr. 24/2007;</p>
Art. 3 Utilizări interzise	<p>(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;</p> <p>(2) orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;</p> <p>(3) conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;</p> <p>(4) localizarea tonetelor și tarabelor prin decaparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;</p> <p>(5) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare;</p> <p>(2) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.</p>
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare;</p> <p>(2) se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;</p> <p>(3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompiери.</p>
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.</p> <p>(2) H max. = 11.00 metri</p>
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare;</p> <p>(2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<p>(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spații plantate în care este admis accesul publicului.</p> <p>(2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate.</p>
Art. 13 Spații plantate	<p>(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;</p> <p>(2) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;</p> <p>(3) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și</p>

		favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;
	(4)	pentru defrișarea vegetației din plantațiile de aliniament stradal situată la o distanță față de imobil, gard împrejuritor, 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., Primaria Sectorului 4, respectiv Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 4), se va solicita emiterul avizului de defrișare și se va dispune plantarea în compensare în raport de 3 arbori la 1 arbore tăiat.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) (2) (3)	conform normelor specifice existente; se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un scotc opec de 0,60 metri dublate de gard viu; 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.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENIILOR		
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1)	P.O.T. maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1)	C.U.T. maxim = 0,2 mp. ADC/mp. teren.

2. V3 - SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT

2.1.V3b	Complexe și baze sportive
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	Se admit următoarele utilizări funcționale: (1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) 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 comunală - ocupare tehnico-edilitară) conform Legii nr. 24/2007;
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare;
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.



Art. 8 Circulații și accese	<ul style="list-style-type: none"> (1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional autosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<ul style="list-style-type: none"> (1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> (1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri. (2) H max. = 11,00 metri
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> (1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none"> (1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului. (2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate; (3) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
Art. 13 Spații plantate	<ul style="list-style-type: none"> (1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special; (4) pentru deșirarea vegetației din plantațiile de aliniament strădal situată la o distanță, față de imobil, gard împrejmuit, 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 deșirare și se va dispune plantarea în compensare în raport de 3 arbori la 1 arbore tăiat.
Art. 14 Împrejmuiri	<ul style="list-style-type: none"> (1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu; (3) spre deosebire de parceuri 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.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(2) P.O.T. maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 30%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(2) C.U.T. maxim = 0,35 mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare.

3. V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	<p>Se admit următoarele utilizări funcționale:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) conform legilor și normelor în vigoare.





Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) 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 comunală - echipare tehnico-edilitară) conform Legii nr. 24/2007;
Art. 3 Utilizări interzise	(1) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) 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; (3) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se va asigura accesul din circulațiile publice a șleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halat) care vor fi tratate ca alii principale.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri. (2) H max. = 11,00 metri
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; (3) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) fără obiect.
Art. 16	(1) conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.



Coefficient maxim de
utilizare a terenului

CAPITOLUL VI – T – ZONA TRANSPORTURILOR

T ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATE: 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.

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 FEROVIARE

1. T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

1.1. T1a	SUBZONA UNITĂȚILOR DE TRANSPORTURI IZOLATE:
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri: 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; (2) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului paisagistic; (3) parcaje pentru salariați și călători.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) conform studiilor de specialitate și norme specifice; (2) parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 metri înălțime; (3) lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: 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); b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluiditate, siguranță); c) elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare; (4) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni, fără a afecta funcțiunea predominantă a zonei: <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sanatare, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

	<ul style="list-style-type: none"> • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
Art. 3 Utilizări interzise	<p>(1) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;</p> <p>(2) orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru:</p> <p>a) lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);</p> <p>b) modernizarea intersecțiilor;</p> <p>c) realizarea pasajelor supra și subterane;</p> <p>d) realizarea spațiilor de parcare;</p> <p>(3) în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <p>a) construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;</p> <p>b) panouri independente de reclamă publicitară.</p> <p>(4) cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;</p> <p>(5) amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risce de incendiu / explozie.</p>
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristicile ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni)	<p>(1) pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,00 mp cu front la stradă de minim 15,00 metri;</p> <p>(2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare;</p>
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<p>(1) autorizarea clădirilor noi este posibilă numai în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare;</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 6,00 metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;</p> <p>(3) în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.</p> <p>(4) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.</p>
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>(1) distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.</p>
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>(1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;</p> <p>(2) pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>(3) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.</p>



Art. 8 Circulații și accese	(1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; (2) în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul București, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; (3) în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte; (4) în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; (3) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apa pluvială).
Art. 13 Spații plantate	(1) în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare; (2) orice parte a terenului incintelor sau culcarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; (3) se interzic depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.; (4) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; (5) suprafețele libere necupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp și tratate peisagistic; (6) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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); (7) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul (pe construcții) va avea asigurată o grosime a solului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandat).
Art. 14 Împrejmuiri	(1) împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;



	(3) porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejurirea;
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"> • cu 1-3 niveluri - P.O.T. maxim = 70% • cu 4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50% (2) incinte tehnice în zone industriale - P.O.T. maxim = 80% (3) birouri cu 1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70% <ul style="list-style-type: none"> • birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20,00 metri față de aliniament; • din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri)
Art. 16 Cocficiet maxim de utilizare a terenului	(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren • Incinte tehnice în zone industriale - C.U.T. maxim, volumetric = 12 mc./mp. teren (2) birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel - C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri - C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri - C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-5 niveluri - C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren • cu 6 niveluri și peste - C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren

2. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; (2) servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; (3) amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; (4) lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.); (5) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; (6) lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic; (7) parcaje pentru salariați și pentru călători; 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 ² .

² Legea nr.129 din 16 octombrie 1996 privind transportul pe căile ferate române, capitolul IV, art. 23, pct. 2.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	<ol style="list-style-type: none"> (1) conform studiilor de specialitate și norme specifice; (2) construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F. "CFR" și a Ministerului Transporturilor; (3) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 metri de la axa căii ferate; (4) depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; (5) în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni, fără a afecta funcțiunea predominantă a zonei: <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fasii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
Art. 3 Utilizări interzise	<ol style="list-style-type: none"> (1) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; (2) orice construcții sau amenajări, cu excepția celor prevăzute, pe terenurile rezervate pentru: <ol style="list-style-type: none"> a) modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; b) modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate; (3) în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: <ol style="list-style-type: none"> a) construcții, fie și cu caracter provizoriu; b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare; c) orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare. (4) cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare; (5) amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni)	<ol style="list-style-type: none"> (1) pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400,00 mp cu front la stradă de minim 15,00 metri; (2) pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare; (3) conform studiilor de specialitate.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ol style="list-style-type: none"> (1) autorizarea clădirilor noi este posibilă numai în baza unor documentații de urbanism aprobate, conform legislației în vigoare; (2) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație sau se vor retrage



	<p>la o distanță de minim 6,00 metri, în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;</p> <p>(3) în cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a;</p> <p>(4) conform normelor specifice și studiilor de specialitate;</p> <p>(5) amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;</p>
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>(1) distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>(2) conform normelor specifice și studiilor de specialitate.</p>
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	<p>(1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;</p> <p>(2) pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;</p> <p>(3) distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>(4) conform normelor specifice și studiilor de specialitate.</p>
Art. 8 Circulații și accese	<p>(1) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.</p>
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	<p>(1) staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;</p> <p>(2) în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul București, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;</p> <p>(3) în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.</p>
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>(1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;</p> <p>(2) conform studiilor de specialitate.</p>
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	<p>(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</p> <p>(2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</p> <p>(3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;</p>
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	<p>(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;</p> <p>(2) se va asigura precurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;</p> <p>(3) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>(4) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajera și apa pluvială).</p>
Art. 13 Spații plantate	<p>(1) în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare;</p> <p>(2) orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>(3) se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor</p>



	<p>abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;</p> <p>(4) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;</p> <p>(5) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp și tratate peisagistic;</p> <p>(6) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, pentru care se va asigura o grosime a solului care 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);</p> <p>(7) realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate (2,00 m recomandați).</p>
Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu;</p> <p>(2) în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;</p> <p>(3) porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea;</p> <p>(4) terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor pe baza unor modele standard;</p> <p>(5) oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 20,00 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,00 metri înălțime.</p>
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	<p>(1) incinte principale ale transporturilor pe cale ferată – gări – P.O.T. maxim – conform studiilor de specialitate;</p> <p>(2) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1-3 niveluri - P.O.T. maxim = 70% • cu 4-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 50% <p>(3) incinte tehnice în zone industriale – P.O.T. maxim = 80%</p> <p>(4) birouri cu 1-6 niveluri și peste – P.O.T. maxim = 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> • birourile pot fi înscrise în fronturi continue, cu condiția să nu depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament; • din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri)
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	<p>(1) incinte principale ale transporturilor pe cale ferată – gări – C.U.T. maxim – conform studiilor de specialitate;</p> <p>(2) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren • Incinte tehnice în zone industriale – C.U.T. maxim, volumetric = 12 mc./mp. teren <p>(3) birouri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren • cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren • cu 6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren

CAPITOLUL 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. G2a	SUBZONA CIMITIRELOR ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sunt admise următoarele utilizări: a) cimitire; b) capelă mortuară; c) mausoleu – osuar; d) circulații carosabile; e) parcaje; f) circulații pietonale; g) plantații; h) pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 metri; (2) se va asigura pentru noile cimitire o densitate a 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 ouerit.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aloilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Nu este cazul.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de minim 3,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Nu este cazul.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.





Art. 9 Stationarea autovehiculelor	(1) <u>stationarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;</u> (2) locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; (3) <u>în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.</u>
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Nu este cazul.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică; (2) se va asigura minim un punct sanitar pentru fiecare incintă; (3) se va asigura un spațiu de depozitare a florilor oțlitate și a altor deșeuri; (4) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
Art. 13 Spații plantate	(1) se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) împrejmuirile spre străzi vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; (2) se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) suprafața totală pentru un loc de veci va avea între 7,50 – 10,00 mp, din care 15% va fi rezervată circulațiilor carosabile și pietonale, 5% plantațiilor și 1% construcțiilor.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 0,15 mp. ADC/mp. teren.

CAPITOLUL VIII – S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: 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:

SI	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
----	--





1. SI - 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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	fără precizări.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	fără precizări.
Art. 3 Utilizări interzise	fără precizări.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	fără precizări.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	fără precizări.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	fără precizări.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	fără precizări.
Art. 8 Circulații și accese	fără precizări.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	fără precizări.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	fără precizări.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	fără precizări.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	fără precizări.
Art. 13 Spații plantate	fără precizări.
Art. 14 Împrejmuiri	<p>(1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu;</p> <p>(2) în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50-5,00 metri distanță, cu un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;</p> <p>(3) împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.</p>



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15	(1)	conform normelor specifice;
Procent maxim de ocupare a terenului	(2)	se recomandă P.O.T. maxim = 50%.
Art. 16	(1)	<u>conform normelor specifice;</u>
Coefficient maxim de utilizare a terenului	(2)	se recomandă C.U.T. maxim = 1,8 mp. ADC/mp. Teren

CAPITOLUL IX – R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
R ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sedile unor regiї cu ariї 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 ȘI INSTALAȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICE MAJORE
1. R – Subzona construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnice majore

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		
Art. 1	(1)	construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.
Utilizări admise		
Art. 2	(1)	se vor respecta normativele tehnice specifice;
Utilizări admise cu condiționări	(2)	în funcție de necesitățile identificate în zona de către operatorii de rețele tehnico-edilitare / instituțiile publice / persoanele fizice și juridice, se pot localiza în orice zonă / subzonă și unitate teritorială de referință, următoarele funcțiuni, fără a afecta funcțiunea predominantă a zonei: <ul style="list-style-type: none"> • funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, sănătate, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism; • servicii publice și de interes general; • construcții și amenajări pentru gospodărie comunală; • spații verzi, amenajări sportive, spații verzi de folosință specializată, spații verzi pentru agrement, culoare de protecție fata de infrastructura tehnică, păduri de agrement, păduri și plantații forestiere, păduri și fașii plantate de protecție sanitară, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, etc.
Art. 3	(1)	pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în zone în care se produc aglomerații de populație se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
Utilizări interzise		
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR		
Art. 4	(1)	se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(2)	pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora documentații de urbanism, conform legislației în vigoare;
	(3)	pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A;
	(4)	pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele noilor poli urbane;

	(5) suprafața minimă a parcelei construibile va fi de 400,00 mp și front minim 15,00 metri.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă; (2) în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice; (2) în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; (3) distanța dintre clădiri prevăzută mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Art. 8 Circulații și accese	(1) terenul este constructibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces; (2) în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40% pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte; (4) firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei spre intrare.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare; (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; (3) toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apa pluvială).
Art. 13 Spații plantate	(1) orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; (3) în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim 1,20 metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare; (4) suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200,00 mp.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu.



- (2) în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard (conform normelor), între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- (3) împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;
- (4) porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejurirea;
- (5) pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retruse 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

<p>Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului</p>	<p>(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%;</p> <p>(2) incinte tehnice în zone industriale - P.O.T. maxim = 80%;</p> <p>(3) pentru incinte de birouri cu 1-6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%: 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) din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8,00 metri).</p>
<p>Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului</p>	<p>(1) incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren; • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 4-6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren; incinte tehnice în zone industriale – C.U.T. maxim volumetric = 9 me./mp. teren;</p> <p>(2) birouri: <ul style="list-style-type: none"> • cu 1 nivel – C.U.T. maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 2 niveluri – C.U.T. maxim = 1,6 mp. ADC/mp. teren; • cu 3 niveluri – C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren; • cu 4-5 niveluri – C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren; • cu 6 niveluri și peste – C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren. </p>

Manager de proiect:

dtd.arh. Virgil Profeanu

Sef proiect:

arh. Liana Odette Voinea

arh. Maria Balici

arh. Laura Gușatu

arh. Alina Diaconu

arh. Veronica Dorlă

urb. Roxana Rusa

urb. Oana-Georgiana Voinea

urb. Andra-Filofeia Zanfir



Data: IULIE 2017





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 temelie juridică 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.
- **ALINIEREA 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 LOCUINȚELOR** – clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, seră); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.; nu sunt admise în Cupiful anexe de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- **CARACTER DE REGLEMENTARE** – însușirea unei documentații aprobate de a impune anumii 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 pariu special. În care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar – contabilă etc.), străzi și piațele pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (C.U.T. exclusiv pentru comerț și servicii -





mai mare de 1.0). Centrele de afaceri 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 planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețe 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
 - supermarketuri / hipermarketuri
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - sturji – service
 - alte spații comerciale
- **COMERȚ EN GROS** – societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuția mărfurilor către comercianții detaliști.
- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în cartierele 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.
În 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, recomandăm 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 să 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 parțiu 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.)
- **PROTECȚIA 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 structurale în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.





- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** – societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- **STRATEGIE DE DEZVOLTARE** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea umană.
- **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 stare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată crează asupra imobilelor din intersecția zonei servitului 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.