

# L - ZONA DE LOCUIT.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

### (a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

### (b) morfologic:

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
  - configurația în raport cu spațiul stradal:
    - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
    - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpușeri (noi bulevarduri și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
    - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
    - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permitând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;
  - volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)
  - spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici ale Bucureștilor, în care grădinile de față vizibile prin gardurile transparente conferă Capitalei atributul de “oraș – grădină”), discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu și marcând o evidentă scădere a nivelului civilizației anumitor locuitori (prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);

### (c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

### (d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistență, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațiale configurative majore ale Capitalei, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte capitale europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor **C și M**,
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerentei în cazul intervențiilor punctuale;

- reabilitarea marilor ansambluri de locuințe colective;
- menținerea lotizărilor proiectate cu construcții standard aflate în zone protejate;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravidane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

**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 afara perimetrelor de protecție;
- L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;
- L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;
- L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
- L1e** - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

**L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare:**

- L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;
- L2b** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;

**L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale:**

- L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- L3b** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

**L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale:**

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

## **L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

**L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

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

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

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

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

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**L1** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

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

**L1c** - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

**L1e** – orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de exproprieare pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L1** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**L1a + L1b + L1c** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului* |          | Dimensiune minimă în zone protejate |   | Dimensiune minimă în alte zone constituite |   |
|-----------------------|---|----------|-------------------------------------|---|--|---|
|                       | Suprafața mp.                                       | Front m. | Suprafața mp.                       | Front m.                                    | Suprafața mp.                              | Front m.                                    |
| Înșiruit              | 150   | 8        | 250                                 | 10  | 150  | 8   |
| Cuplat                | 200   | 12       | 350                                 | 12  | 250  | 10  |
| Izolat                | 200   | 12       | 350                                 | 14  | 350 **                                     | 14 ***                                      |
| Parcelă de colț       | -   | -        | Reducere cu 50 mp.                  | Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă | Reducere cu 50 mp.                         | Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă |

\* ) - conform Regulamentului General de Urbanism

\*\*) - pentru L1d – suprafață minimă = 500 mp.

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

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a.

**L1a + L1b** - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
  - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
  - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
  - se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
  - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,0** metri de la alinierea clădirilor.
  - în fâșia *non aedicandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
  - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
  - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
  - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
  - se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe

- străzi de categoria II și I;
- în fâșia *non aedicandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia *non aedicandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

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

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

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

**L1a + L1c + L1d + L1e** - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; 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;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

**L1a + L1c + L1d + L1e** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0** metri.

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

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

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

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESSE

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri

lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**L1a + L1b + L1c + L1d** - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

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

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e-** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - împrejmuirile spre stradă vor avea înăltimea de maxim **2.00** metri din care un soclu

- opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

---

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

---

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

**L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%**

**L1d - POT maxim = 20%**

**L1e - POT maxim = 60%**

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

**L1a + L1b+ L1c - CUT maxim pentru înălțimi  $P+1 = 0,9$  mp. ADC/mp. teren**  
- CUT maxim pentru înălțimi  $P+2 = 1,3$  mp. ADC/mp. teren

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

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

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

---

## L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU

### P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE.

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

| PARCELĂRI PROTEJATE CONFORM<br>P.U.Z. – ZONE CONSTRUIE PROTEJATE  | SUPRAFAȚA<br>PARCELEI,<br>REGIM DE<br>CONSTRUIRE  | H. MINIM /<br>MAXIM | POT MAXIM<br>%         |
|---|---|---------------------|------------------------|
| <b>Cu locuințe independente</b>   |   |                     |                        |
| Cotroceni, Blanăc   | se mențin<br>neschimbate<br>dimensiunile și<br>formele actuale<br>ale parcelelor / se<br>menține<br>neschimbă<br>regimul de<br>construire | 7/10                | 65                     |
| Dorobanți I, Maior Coravu, Baicului, Inter<br>(Filaret), Mămulari, Șerban Vodă, Învoiri, Tacu, Intrarea Viilor, Otelul Roșu, Cosițelor, Averescu, Domenii |   | 7/10                | 40                     |
| Parcul Ioanid   |   |                     | 60                     |
| Filipescu, Bonaparte - Mora, Țesătoria<br>Mecanică, Edilitatea, Societatea Generală<br>Pentru Locuințe Ieftine, (53Mornand),                              |   | 10/13 (14)          | 40                     |
| Uruguay   |   | 10/13               | 40 izolat<br>50 cuplat |
| Dorobanți II, Monnet, Clucerului, Jianu   |   | 10/13               | 40                     |
| Docenților  |   | 10/13               | 25                     |
| <b>Cu locuințe standard</b>   |   |                     |                        |
| Vatra Luminoasă   |   | 7/10                | 65                     |
| UCB   |   | 10                  | 25                     |

Problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru nivelul de locuire al clasei favorizate sau medii, motiv pentru care sunt protejate, altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplate impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cupleză, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L2a + L2b** - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC și să nu afecteze linia de securitate și salubritatea zonei;

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

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

- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L2a + L2b** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolecare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

---

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

---

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50.0** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

**L2b** - se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L2a + L2b** - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea

- clădirilor pe aliniament și retrageri de circa **3,0 – 4,0** metri;
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

**L2a + L2b** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim **12,0** mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși **15** metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri, dacă frontul parcelei este de minim **12,0** m.

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

**L2a + L2b** - nu este cazul;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanță obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,50** m.).

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L2a + L2b** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L2a + L2b** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;

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

**L2a2 + L2b2** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L2a + L2b** - clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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

**L2b** - orice intervenție în zonele protejate se va aviza conform legii.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**L2a + L2b** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețea de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

---

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

---

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

**L2a** - **POT maxim = 45%**.

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

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

**L2a** - **CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;**

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

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

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

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrară ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

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

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

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**L3a + L3b** - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, paraje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiiri.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L3a** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

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

**L3a** - conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabine medicale, birouri de

avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

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

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

**L3a** - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

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

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

**L3a** - se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

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

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

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

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**L3a** - conform P.U.Z.:

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclave de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;

- în cazul unor repunerî în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

- L3b** - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L3a** - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

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

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

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

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

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

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

- L3b** - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3.0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- L3a + L3b** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

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

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

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L3a + L3b** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L3a** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înăltimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înăltimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înăltimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

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

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înăltime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înăltimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**L3a + L3b** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înăltimea de maxim **2,20**m și minim **1,50**m, din care soclu opac de **0,40**m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înăltimea de **2,20**m, iar pantă de scurgere va fi orientată spre proprietarului împrejmuirii.

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

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

**L3a + L3b - POT maxim P+3-4 = 30%**

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

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

**L3a + L3b - CUT maxim P+3-4 = 1,0**

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

## **L4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

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

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

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

(1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;

(2) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziu proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;

(3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

(4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;

(5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;

(6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;

(7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;

(8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;

(9) adekvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

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

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ADMISĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L4a** - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, paraje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

- conform DPG nr. 1431 / 2000:
  - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcții 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: cabine medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
  - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvagn sau holul comun;
  - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

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

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

**L4a** - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L4a** - se interzice disponerea locuințelor sociale în clădiri înalte;

- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
  - se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
  - se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

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

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**L4a** - conform P.U.Z.;

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;
- în cazul unor repunerî în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

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

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

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

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

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

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L4a + L4b** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- înălțimea maximă admisibilă este  $P + 10$  niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim  $P+2$  niveluri ( $H = 10$  m.);

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

- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice disponerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice disponerea de pilonezi zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu

zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRIRI

**L4a** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,0** m. și minim **1,80** m, din care soclu opac de **0,60** m., fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2,50** metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,6 metri, dublat de gard viu.

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

---

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

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

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

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

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

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

---