



## PROCES VERBAL

încheiat astăzi,

05.04.2017

Subsemnata GEORGETA RAPORTARU, Șef Serviciu Secretariat General, Audiențe, am procedat la afișarea la sediul Primăriei Sectorului 1 (Bdul Banu Manta nr.9, sector 1, București) a **PROIECTULUI privind aprobarea NORMELOR TEHNICE DE AUTORIZARE IN SECTORUL 1 al MUNICIPIULUI BUCURESTI si a utilizării Planului Urbanistic de Detaliu, in completarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr.269/2000 , prelungit prin HCGMB 224/ 15.12.2015, conform cu OUG 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,** conform Legii transparenței decizionale nr.52/2003.

La data de **18.04.2017** se va comunica Serviciului Secretariat General, Audiențe dacă în evidențele registraturii generale au fost înregistrate cereri ce conțin propuneri, sugestii sau opinii referitoare la regulamentul mai sus menționat.

**Serviciul Secretariat General,**

**Audiențe,**

**Georgeta Raportaru**



**Serviciul Registratură,**



**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea NORMELOR TEHNICE DE AUTORIZARE IN SECTORUL 1 al MUNICIPIULUI BUCURESTI si a utilizarii Planului Urbanistic de Detaliu, in completarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr.269/2000 , prelungit prin HCGMB 224/ 15.12.2015, conform cu OUG 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

Văzând Expunerea de motive a grupului de Consilieri locali alesi ai partidului USR, prin Oliver Paiusi, precum și Raportul de specialitate întocmit de Arhitectul Șef al Sectorului 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 4-5-6-25-62 și 64 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit **Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti**, aprobat prin HCGMB nr.269/ 21.12.2000, cu valabilitatea prelungita prin HCGMB NR 324/2010, HCGMB nr 241/2011, HCGMB 232/2012 și HCGMB 224/ 15.12.2015 privind prelungirea valabilitatii PUG al MB pana la data de 30.12.2018, MAPA 4, zona L ( locuinte ), și

Prin **Ordinul ministrului sanatatii** cu nr 119/2014, Art 4 lit. c cu privire la Normele de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Prin **Hotararea CGMB 66/2006** Privind aprobarea asigurarii numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii și amenajari autorizate;

Prin **Normativul NP 34/1995** cu privire la proiectarea și executia parcarajelor pentru autoturisme;

Prin **Normativul NP 127/2009** cu privire la securitatea la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 242/2001 privind unele măsuri speciale pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;

În temeiul prevederilor art.45 alin.(1), art.81 alin.(2) lit.q) și art. 115 alin.(1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă **NORMELE TEHNICE DE AUTORIZARE IN SECTORUL 1 al MUNICIPIULUI BUCURESTI si a utilizarii Planului Urbanistic de Detaliu, in completarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.**

**Art.2.** Prezenta hotărâre este valabilă până la aprobarea unor alte prevederi modificatoare.

**Art.4.** (1) Primarul Sectorului 1, Arhitectul Șef și Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Secretariat General, Audiențe va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Alexandru-Ștefan Deaconu**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR  
Mirona-Giorgiana Mureșan**

**Nr.:**  
**Data: ....03.2017**

NORME TEHNICE DE AUTORIZARE IN SECTORUL 1 al MUNICIPIULUI BUCURESTI si a utilizarii Planului Urbanistic de Detaliu, in completarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr.269/2000 , prelungit prin HCGMB 224/15.12.2015, **conform cu OUG 100/2016** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

## **Capitolul I - DISPOZITII GENERALE**

### **Art.1 – Perimetrul teritorial de aplicare a Regulamentului**

Prezentul Regulament se aplica perimetrului definit aflat sub administratia Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti, exceptand zonele protejate aflate sub jurisdicția Primăriei Municipiului Bucuresti si are drept scop explicarea si aplicarea cerintelor Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucuresti, exclusiv pentru zona de locuit L si M:

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;

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

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

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

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

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;

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

Daca zonele L1c si L1e, delimitate in Planul de Urbanism General, au suferit transformari care au dus la dezvoltarea zonei compatibile cu zonele L1a sau L2a atunci vor fi tratate ca zonele L1a sau L2a.

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:

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 reponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

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.

## **Art.2 – Modul de aplicare a regulamentului în concordanță cu celelalte reglementări**

### **Capitolul II - REGULAMENT**

#### Caracterul zonei de locuit

Se compune din diferite tipuri de țesut urban ( subzone ) diferite 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 străpungeri (noi bulevarde 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, permițând 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 fațadă 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 împrejuririle 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, rezistența, 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.

#### Obiectivele prioritare

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial 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, 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

#### Plan de masuri locale

Experiența parcursă în ultimul sfert de secol, în cazuri similare, a arătat că, fără aplicarea unor reguli simple, echitabile, transparente și susținute, structuri urbane din zonele Domenii, Damaroaia, Chitila, Straulești, Gara de Nord, vor fi compromise printr-o dezvoltare haotică și speculativă.

Constituirea unei comunități stabile și civilizate presupune, în primul rând, un mod de folosire a resurselor spațiale în mod omogen, echilibrat, predictibil, cu eforturi municipale cât mai reduse.

În acest scop, este recomandabilă conformarea unității de pilot în regim de front continuu, în baza reglementării gabariturii volumetric, în interiorul valorilor indicatorilor urbanistici prevăzuți în PUG, uniformizării calității fatadelor și învelitorii, a acceselor pietonale și auto, a împrejurimilor și, nu în ultimul rând, a plantațiilor de aliniament și grădinilor de fatada.

Zonele de cartiere cu lotizări între 200 mp și 400 mp vor fi destinate exclusiv locuirii și a micilor servicii de apartament în suprafața de maximum 100 mp, restul serviciilor sau echipamentelor publice fiind asigurate de Bulevarde, cu excepția unităților de cultură, de sport și de învățământ.

Elementele de regulament se vor aplica consecvent, fără excepții, în regim de autorizare directă, iar argumentul altor dispoziții precedente contrare nu va putea fi invocat, construcțiile deja realizate în afara regulamentului reprezentând un procent relativ redus.

În etapa următoare, Sectorul 1, va putea adopta și măsuri de încurajare / sprijinire a locuitorilor zonei în sensul facilităților fiscale, reducerii birocratiei, sau oferirii de proiecte tip cu titlu gratuit. Primăria Municipiului București va garanta stabilitatea Regulamentului Cadru de Autorizare Directă prin preluarea sa în Planul Urbanistic General, etapa în care, dacă se va demonstra viabil, acesta va putea fi extrapolat și pentru alte situații parcelare similare.

#### Locuințe colective mici

Locuințele colective mici reprezintă construcțiile cu maxim P+2Etaje, având MAXIM trei apartamente, câte unul pe fiecare nivel, pentru loturi cu suprafața de până la 290 mp și șase apartamente pentru suprafețe mai mari de 290 mp. Unitățile locative trebuie proiectate, autorizate și executate în conformitate cu Legea locuinței nr 114/1996, pentru suprafețele de teren mai mari de 290 mp vor fi admise maxim câte 2 apartamente pentru fiecare nivel, care au

parti din cladire folosite la comun de catre locatari : cai de acces in cladire si pe fiecare nivel, cai de acces garaj subteran, fatadele, calcanul, podul, acoperisul.

Subsolul sau demisolul nu pot avea, pe toata durata de existenta a constructiei, decat destinatia exclusiva de spatiu tehnic, depozitare sau parcare, fiind interzisa schimbarea in destinatia cu functiune de **locuinta**.

### **Locuinte colective medii**

Locuintele colective medii reprezinta constructiile care au parti din cladire folosite la comun de catre locatari : cai de acces in cladire si pe fiecare nivel, cai de acces garaj subteran, fatadele, calcanul, podul, acoperisul.

Subsolul sau demisolul nu pot avea, pe toata durata de existenta a constructiei, decat destinatia exclusiva de spatiu tehnic, depozitare sau parcare, fiind interzisa schimbarea in destinatia cu functiune de **locuinta**.

### **Locurile de parcare**

Locurile de parcare vor respecta prevederile **NORMATIVULUI NP 34/1995 PENTRU PROIECTAREA SI EXECUTIA PARCAJELOR AUTOTURISMELOR**, din punct de vedere al dimensiunilor, dispunerii si accesului. Astfel, fiecare loc de parcare suprateran si subteran va avea o latime minima de 2.30 m si o lungime cuprinsa intre 4.80 m si 5.15 m (dimensiuni minime), functie de unghiul de asezare fata de calea de acces.

Calea de acces spre locul de parcare trebuie sa aiba dimensiuni cuprinse intre 3.50 m si 5.00 m (dimensiuni minime), functie de unghiul de asezare al locului de parcare si tipul caii de acces (sens unic sau dublu sens).

Toate garajele subterane vor respecta prevederile **NORMATIVULUI 127/2009 DE SECURITATE LA INCENDIU A PARCAJELOR SUBTERANE PENTRU AUTOTURISME** in ceea ce priveste obligativitatea sistemelor de aerisire si desfumare, precum si a montarii senzorilor de detectare a GPL.

### **Indicii urbanistici**

Indicii urbanistici maximali sunt limitati de valorile indicilor urbanistici inclusi in Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bucuresti.

Indicii se refera la : CUT, POT, retrageri fata de limitele de proprietate, inaltime la cornisa, inaltime maxime ale cladirilor, numarul de niveluri, pante ale acoperisului, suprafete ale parcelelor, deschideri ale parcelelor.

### **Clasificarea strazilor**

Străzile din Sectorul 1 au următoarele funcții și caracteristici:

- străzile de categoria I - magistrale - asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcțiadrumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum, având minimum 6 benzi de circulație, inclusiv liniile de tramvai;
- străzile de categoria a II-a - de legătură - asigură circulația majoră între zonele funcționale și delocuit, având 4 benzi de circulație, inclusiv liniile de tramvai;
- străzile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- străzile de categoria a IV-a - de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

### **Art.3 – Caracterul fronturilor zonelor L1, L2 si izolat M2 si M3**

Regimul de construire este in front continuu, cu acoperis in doua ape egale, cu exceptia parcelelor de colt, aflate la intersectia strazilor.

#### **Art.4 – Alinierea fatadelor**

##### **Pentru zonele L1a si L2a**

Fatadele constructiilor vor fi retrase cu 4 m de la limita de proprietate de la strada (aliniamentul parcelei).

Alinierea constructiilor (linia rosie) este obligatorie, aceasta neputand fi considerata doar o retragere minima si se refera la ultimul element construit, montat, sau instalat.

Nu se admite depasirea alinierii cu niciun fel de element al constructiei (balcon, bovindow, etc.), chiar daca acesta ar fi in consola si nu atinge solul.

Prin exceptare de la regula alinierii, stresinile acoperisului si copertina de intrare pot avansa cu inca maximum 0.50 m.

##### **Pentru zona L3a**

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;

In 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).

Nu se admite depasirea alinierii cu niciun fel de element al constructiei (balcon, bovindow, etc.), chiar daca acesta ar fi in consola si nu atinge solul.

Prin exceptare de la regula alinierii, stresinile acoperisului si copertina de intrare pot avansa cu inca maximum 0.50 m.

##### **Pentru zona L4a**

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;

In cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

Nu se admite depasirea alinierii cu niciun fel de element al constructiei (balcon, bovindow, etc.), chiar daca acesta ar fi in consola si nu atinge solul.

Prin exceptare de la regula alinierii, stresinile acoperisului si copertina de intrare pot avansa cu inca maximum 0.50 m.

##### **Pentru zonele M2 si M3**

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 – 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; 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 II a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III a.

In cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

In cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.



### **Art.5 – Retragerile posterioare**

Fatalele posterioare vor fi retrase cu minimum 5 m de limita de fund de lot.

In cazul in care limitele de fund de lot sunt variabile, sau neregulate, retragerea de min. 5 m se va calcula de la linia mediana dintre bordurile strazilor paralele ce marginesc ilotul .

In cazul terenurilor de colt, de la intersectia strazilor, nu se aplica retragerea de fund de lot, aplicandu-se prevederile Codului Civil, privind servitutea de vedere.

### **Art.6 Inaltimea constructiilor**

Pentru zonele L1a, L2a

Cota streasinii acoperisului va fi de maximum 10.50 m, masurata de la nivelul trotuarului.

Cota coamei acoperisului va fi cu maximum 2.50 m mai sus decat nivelul stresinii.

In cazul in care streasina va fi la 10.50 m inaltime, cota coamei va fi la max. 13 m fata de sol.

Panta acoperisului nu va putea fi modificata sau intrerupta de lucarne sau alte elemente de mansarda, cu exceptia cosurilor de fum, luminarea naturala a spatiilor de mansarda fiind permisa exclusiv prin tabachere de tip Velux.

Nu se admite mansardarea clădirilor colective mici si mijlocii intabulate cu regim maxim de inaltime admis de Parter+2 etaje. Se admite mansardarea cladirilor individuale cu regim de inaltime maxim Parter+2 etaje, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel. **Se interzice depasirea indicatorului urbanistic CUT a zonei de catre cladirea rezultata prin mansardare.**

Pentru zonele L3a si L4

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

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

Pentru zonele M2 si M3

Înălțime maximă admisibilă pentru clădirile dispuse pe aliniament:

= P + 10 (33.0 m.) pe străzi cu 6 fire de circulație;

= P + 6 (21.0 m.) pe străzi cu 4 fire de circulație;

= P + 3 (12.0 m.) pe străzi cu 2 fire de circulație.

Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade; se admite marcarea intersecțiilor prin maxim două niveluri situate în planul fațadei numai pe o lungime de 15.0 metri de la punctul de intersecție al aliniamentelor;

### **Art.7 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale**

Pentru zonele L1a, L2a

Clădirea construită în regim înșiruit se va 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;

In 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.

Distanța minimă de 3.0 metri față de limita de proprietate a clădirii care va fi edificată reprezintă condiția restrictivă minimă pentru construcțiile cu înălțime mai mică de 6 m la cornișă.

#### Pentru zonele L3a

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

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

Distanța minimă de 5.0 metri față de limita de proprietate a clădirii care va fi edificată reprezintă condiția restrictivă minimă pentru construcțiile cu înălțime mai mică de 10 m la cornișă.

#### Pentru zonele L4a

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

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

Distanța minimă de 5.0 metri față de limita de proprietate a clădirii care va fi edificată reprezintă condiția restrictivă minimă pentru construcțiile cu înălțime mai mică de 10 m la cornișă.

#### Pentru zonele M2 și M3

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

În cazul 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, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

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;

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Pentru zonele L3a, L4a, M2 și M3 și pentru zonele L1a și L2a acolo unde se impune, se va face studiu de insorire pentru verificarea aplicării **Ordin nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Art. 3(1) privind asigurarea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

#### **Art.8 – Terase și balcoane**

Terasele de la nivelul solului sunt permise numai în curtea din spate, vor fi realizate cu dale flotante și vor putea ocupa cel mult 50% din suprafața acestei curți.

Terasele amenajate în curtea din spate vor putea fi amenajate cu pergola, gratar, umbrela și mobilier de grădina.

La fațada dinspre stradă, este permisă construirea unei terase de acces, din dale flotante, de maximum 4 mp.

Balcoanele și logiile de la etajele superioare se vor executa numai în interiorul edificabilului, cu posibilitatea depășirii acestuia cu maximum 50 cm și doar cu condiția ca acestea din urmă să aibă parapet transparent.

Balcoanele și logiile de la nivelul mansardei, realizate în panta acoperișului sunt permise numai pe fațada posterioară și pe o lungime maximă de jumătate din deschiderea acesteia.

#### **Art.9 – Subsolul**

Pentru zonele L1a, L2a

##### **Subsolurile nu vor putea depăși amprenta construcției la sol.**

În cazul în care se dorește realizarea unui garaj în subsol sau demisol, acesta poate fi extins până la limita de fund a proprietății, pe o suprafață de maximum 20 mp, pe placă sau superioară putând fi amenajată o terasă, cu respectarea servitutii de vedere către vecini.

**Se interzice autorizarea, realizarea și intabularea de apartamente amplasate la subsoluri și demisoluri.**

Pentru zonele L3, L4, M2 și M3

În cazul în care se dorește realizarea unui garaj în subsol sau demisol, acesta poate fi extins până la 70% din suprafața parcelei.

Se interzice autorizarea, realizarea și intabularea de apartamente amplasate subsoluri și demisoluri.

#### **Art.10 – Imprejmuiri**

Gardurile frontale sunt obligatorii zonei L1, L2, vor fi aliniate pe aliniament și vor avea un soclu opac de 60 cm înălțime și grilaj metalic, din sipca lemn, compozit sau plastic, transparent, până la înălțimea totală de 2 m., care să ofere un coeficient de transparență de minim 60%.

Este permisă construirea de stalpșori din beton sau zidărie, până la înălțimea totală a gardului, între panourile metalice transparente, dar nu la mai puțin de 2 m interax și nu mai groși de 40 cm pe ambele laturi.

Gardurile laterale și cele posterioare vor fi amplasate pe limita de proprietate și pot fi transparente sau opace, până la înălțimea maximă de 2,50 m, față de cota zero cea mai înaltă dintre cele două clădiri învecinate.

### **Art.11 – Accesele in incinta**

Este permisa realizarea unui singur acces pietonal, pe o latime de maximum 2 m, pavat cu dale flotante si a unui singur acces auto, pe o latime de maximum 3 m, pavat cu dale inierbate.

### **Art.12 – Parcare in incinta proprietatii**

Parcarea autovehiculelor se poate face la sol, in spatii deschise sau acoperite, in garaje sub sau supraterane, dar numai in interiorul suprafetei edificabile.

Garajele amplasate in subsol sau demisol vor avea rampa betonata de acces, perpendiculara pe strada, cu latimea de 3 m si usi sectionale cu latimea de 3 m, in conditiile prevazute la art.8 si cu respectarea normelor din HCGMB nr.66/2006.

Suplimentarea locurilor de parcare cu 20% pentru vizitatori, conform HCGMB nr.66/2006 Art.6.2., se calculeaza rotunjind numarul intreg rezultat la valoarea superioara.

Fiecare sistem mecanic de parcare suprapus (Klaus, Bipark, Multilift, etc) se ia in calcul ca fiind **un singur loc de parcare**, indiferent de numarul masinilor suprapuse.

Nu se admite parcare in zona gradinii de la fatada, respectandu-se retragerea de 5 m de la aliniament, conform Ordinul ministrului sanatatii cu nr 119/2014, art 4 lit.c, cu privire la Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

“c) spatii amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.”

Orice autorizare pentru mansardare sau dezmembrare si intabulare a unitatilor locative va fi conditionata de suplimentarea locurilor de parcare, astfel incat sa fie indeplinite normele HCGMB nr.66/2006.

### **Art.13 – Aspectul exterior**

Fatadele trebuie sa se integreze in aspectul si volumetria generala a cartierului, respectand principiile compositionale ale frontului construit pe toata lungimea strazii.

Golurile ferestrelor si usilor vor fi verticale, cu inaltimea mai mare decat latimea, cu exceptia usilor de garaj.

Toate instalatiile sanitare, electrice, termice, de aer conditionat si de curenti slabi, vor fi ascunse, cu exceptia jghaburilor si burlanelor pentru evacuarea apelor pluviale, care pot fi montate aparent.

Unitatile exterioare de aer conditionat, antenele de satelit, panourile solare, termice, sau fotovoltaice si altele asemenea vor fi montate exclusiv pe fatada posterioara, in balcoane si logii sub cota parapetului opac al acestora, sau in curtea posterioara, astfel incat sa nu fie vizibile din strada.

Alimentarea cu gaze naturale se va face pe trasee cat mai scurte din strada pana in interiorul constructiei si vor fi montate numai pe gardurile laterale.

Amplasarea pe garduri, fatade, acoperis, sau pe orice alt suport a panourilor publicitare este strict interzisa.

Panourile soare se vor monta pe acoperis.

### **Art.14 – Materialele si cromatica exterioara**

Aspectul exterior al constructiilor trebuie sa respecte principiul simplitatii si sobrietatii.

In acest sens, pentru finisajul volumelor si gardurilor, se vor utiliza, de preferinta, materiale naturale (de exemplu: piatra, lemn, caramida aparenta), sau tencuieli in culori din gama tonurilor de alb, gri, bej, sau crem stins.

Nu sunt admise compozitii bi sau multicolore pentru tencuielile de fatada.

Invelitoarea va fi din materiale ceramice, tigla sau olane, in culori naturale de caramiziu, brun, roscat, sau gri, sau tabla tip lindab, pe culori inchise.

Elementele aparente de metal ale gardurilor sau parapetilor, jgheburile si burlanele, ramele si panourile tamplariilor metalice vor fi vopsite exclusiv in culori din gama tonurilor de gri inchis sau negru, dupa caz.

Orice alt accent de culoare necesar, compositional sau functional, va obtine, in mod obligatoriu, avizul comisiei de urbanism si al arhitectului sef.

#### **Art.15 – Spatiile libere si plantate**

Suprafetele libere de constructii trebuie sa fie plantate si amenajate, astfel incat aspectul si salubritatea zonei sa nu fie alterata.

Spatiul dintre aliniere si aliniament va fi tratat ca gradina de fatada, cuprinzand obligatoriu plantatie inalta si plante perene rezistente in sezonul rece.

Gardurile transparente frontale pot fi dublate de garduri vii, pana la inaltimea lor, de 2 m.

#### **Art.16 – Bransamente si racorduri la utilitati**

Toate firidele, caminele, casetele tehnice si altele asemenea lor, destinate bransarii sau racordarii constructiilor la retelele publice de utilitati, vor fi ingropate sau incastrate in peretii opaci ai constructiilor sau imprejmuirilor.

Nu se admite niciun fel de traseu aerian, aparent, sau vizibil din strada sau de la vecini.

#### **Art.17 – Numere postale**

Proprietarii tuturor imobilelor au obligatia sa monteze placuta cu numarul postal al parcelei, in dreptul portii de intrare, la nivelul ochilor si dupa modelul stabilit de primaria de sector, incepand cu data inceperii lucrarilor de construire.

#### **Art.18 – Posibilitati maxime de utilizare a terenului in zona :**

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a + L1c + L2a - POT maxim = 45%

L1d - POT maxim = 20%

L3a - POT maxim P+3-5 = 30%

L4a - POT maxim = 20%

M2 - P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

M3 - P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1c + 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

L1d - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp ADC/mp teren  
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,6 mp ADC/mp teren

L3a - CUT maxim P+3-5 = 1,0

L4a - CUT maxim = 1.4

M2 - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren

M3 - CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren

Mansarda si demisolul se iau in calcul la CUT indiferent de destinatie.

**Art.19- In vederea respectarii OUG 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, toate locuintele colective mici si medii din zonele L si M vor avea asigurate obligatoriu:**

1. Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie;
2. In conditiile in care nu se pot respecta prevederile cu privire la distanta minima de 10 metri a platformei pentru depozitarea recipientelor de colectare fata de ferestrele locuintelor, conform OUG 100/2016 solicitantului i se va comunica necesitatea elaborării unui plan urbanistic de detaliu, în condițiile legii.

#### **Art.20 – Conditii atipice**

In cazul terenurilor cu suprafata sau geometria atipica, eliberarea autorizatiei de construire poate fi conditionata de elaborarea, in prealabil, a unei documentatii de urbanism de tip PUD sau PUZ, aprobata in conformitate cu prevederile legale.

#### **Art. 21. Utilizarea Planului urbanistic de detaliu**

Conform Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001 actualizata:

(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Cu alte cuvinte, se poate apela la realizarea unui plan urbanistic de detaliu numai in cazul in care trebuie detaliate aspectele privind interactiunea imobilului ce urmeaza sa fie autorizat, in raport cu parcelele invecinate, fiind interzisa depasirea indicatorilor urbanistici maximali, respectiv CUT, POT, retrageri, inaltime maxima. Deci Planul urbanistic de detaliu nu este un instrument permisiv pentru depasirea indicatorilor urbanistici, ci este o documentatie impusa de autoritatea locala de autorizare pentru:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;

- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

(3) Planul urbanistic de detaliu, trebuie sa cuprinda numarul locurilor de parcare conform cu prevederile HCGMB 66/2016 si respectand prevederile OUG 119/2014

c)spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, **situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;** in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone.

(4) Planul urbanistic de detaliu trebuie sa cuprinda prevederile OUG 119/2014 cu privire la

#### **Art.3**

(1)Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(2)In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, **se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).**

Si

#### **Art.4**

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

- a)platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care **vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor;**
- b) spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei ce vor fi dispuse in incinta lotului, sa fie **situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;**

## EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea **NORMELOR TEHNICE DE AUTORIZARE IN SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** si al utilizarii Planului Urbanistic de Detaliu **in completarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti**, aprobat cu HCGMB nr.269/2000, prelungit prin HCGMB 224/ 15.12.2015, **conform cu OUG 100/2016** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Prezenta Hotarare de consiliu local reprezinta o detalierea a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucuresti, prin adaptarea acestuia la caracteristicile urbanistice din Sectorul 1, in concordanta cu dezvoltarea, dinamica si necesitatile arhitecturale ale comunitatii, precum si a actelor legislative din domeniul urbanismului, aprobate dupa anul 2000 si pana in prezent.

Propunem aplicarea Normelor tehnice de autorizare din Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti, potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, precum si a utilizarii Planului Urbanistic de Detaliu **prin:**

**Art. 4.** - Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

- a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;
- b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;
- c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații.

**Art. 5.** - Activitatea de amenajarea a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

**Art. 6.** - Autoritățile administrației publice centrale și **locale** răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 25.** - (1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

De asemenea **prin Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti**, aprobat prin HCGMB nr.269/ 21.12.2000, cu valabilitatea prelungita prin HCGMB NR 324/2010, HCGMB nr 241/2011, HCGMB 232/2012 si HCGMB 224/ 15.12.2015 privind



prelungirea valabilitatii PUG al MB pana la data de 30.12.2018, MAPA 4, zona L ( locuinte ), cat si

**Prin Ordinul ministrului sanatatii** cu nr 119/2014, Art 4 lit. c cu privire la Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei se impune aplicarea:

**Art. 3**

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

**Art. 4**

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care **vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor;**

c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

**Prin Hotararea CGMB 66/2006 Privind aprobarea asiguraril numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate:**

“ Art 4. Numarul minim de locuri de parcare necesar realizarii cladirilor si amenajarilor pentru autorizare in constructii noi pe teritoriul Municipiului Bucuresti se dimensioneaza in functie de destinatia si suprafata utila specifica functiunilor ce se regasesc in cladire.”

**Prin Normativul NP 34/1995 cu privire la proiectarea si executia parcarajelor pentru autoturisme;**

**Prin Normativul NP 127/2009 cu privire la securitatea la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme,**

Astfel, **este absolut necesar adoptarea unor NORME tehnice de autorizare a constructiilor in Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti.**

Regulamentul de Urbanism al Municipiului Bucuresti aprobat in anul 2000, are lacune si este depasit in privinta unor termeni tehnici, articole si paragrafe, lucru ce a dus la neconcordanțe între autorizatia de construire, Legi/Hotarari de guvern/Norme, Normative respectiv executia finala a constructiei.

Impactul a fost major in relatia dintre Directia de Urbanism a Primariei Sector 1, beneficiarii autorizatiilor de construire cu destinatia de **“locuinte colective”** si locuitorii din

Sectorul 1, incepand cu anul 2008, cand in Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti, cu preponderenta in zonele L1/ L2 si mai putin in M3, s-au executat constructii care nu respecta prevederile Autorizatiei de Construire sau ale caror Autorizatii sunt la limita Regulamentului de Urbanism.

In realitate a fost modificat atat Procentul de ocupare al terenului ( POT ), unde s-a ajuns pana la 90% in loc de maxim 45%, fara respectarea distantei minime de "jumătate din inaltimea cladirii", Coeficientul de utilizare al terenului ( CUT ) de pana la 2,5 in loc de maxim 1,3, prin avizarea demisolului in loc de subsol fara includerea acestuia in CUT sau avizarea directa a mansardei la o constructie cu P+2 Etaje, de fiecare data fara a se asigura locuri de parcare suplimentare pentru unitatile locative nou formate, si, cel mai grav lucru, schimbarea destinatiei garajelor/parcarilor de catre beneficiarul autorizatiei, in cea de locuinta. Sunt incalcari ale majoritatii articolelor din Regulamentul Local de Urbanism, cat si in ceea ce priveste avizarea locurilor de parcare de catre Directia Generala Infrastructura si Servicii Publice- Directia Transporturi, Drumuri si Sistemizarea Circulatiei din Primaria Municipiului Bucuresti, cu incalcarea prevederilor Ordinul ministrului sanatatii cu nr 119/2014, art 4 lit. c cu privire la Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, lucru ce a dus la neaplicarea corecta a HCGMB 66/2006 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

In plus, s-a ajuns sa se faca exces de documentatii de urbanism din categoria PUD, cu rezultatul excederii prevederilor PUG-ului, omitandu-se ca acest instrument de proiectare urbana are rolul de a detalia interactiunea imobilului ce urmeaza sa fie autorizat, in raport cu parcelele invecinate. S-a ajuns astfel ca PUD-urile sa fie un mod de eludare si depasire a coeficientilor urbanistici, in loc sa fie o documentatie de urbanism care sa scoata in evidenta detalii privind amplasarea, accesul si proiectarea constructiilor in cadrul reglementat de catre PUG.

Ținând seama și de prevederile Legii 350/2001, republicata privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare art. 25 alin. (1) autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, ca urmare înaintez prezentul proiect de hotărâre Consiliului Local al Sectorului 1 București, în vederea analizării și supunerii lui spre adoptare.

**Grupul de consilieri USR prin  
Consilier local ales Oliver Paiusi**

Nr. 930 / 28.03.2017

CĂTRE: SERVICIUL SECRETARIAT GENERAL, AUDIENȚE

### RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la inițiativa grupului USR de adoptare de către Consiliul Local al Sectorului 1 a unui regulament local de urbanism, facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile art.46 coroborat cu art.49 din Legea nr.350/2001, regulamentul local de urbanism este un document aferent unui plan urbanistic general sau zonal. Prin urmare, RLU reprezintă o parte componentă a unei documentații de urbanism, fiind enumerat și în art.46<sup>1</sup> lit.c) din Legea nr.350/2001 între piesele scrise și desenate care, împreună, alcătuiesc planul urbanistic general.

În consecință, regulamentele locale de urbanism pot fi elaborate și aprobate doar în cadrul procedurii de elaborare și aprobare a planului urbanistic general sau zonal, după caz. În acest caz, singura autoritate a administrației publice locale din municipiul București care deține competența legală de aprobare a planului urbanistic general și a planurilor urbanistice zonale este Consiliul General al Municipiului București, în conformitate cu reglementarea cuprinsă în Anexa nr.1 punctul B a Legii nr.350/2001.

Consiliul Local al Sectorului 1 poate iniția și finanța, pentru întreg teritoriul administrativ sau pentru anumite zone din aria administrativ-teritorială a Sectorului 1, planuri urbanistice zonale, însoțite de regulamentele locale de urbanism aferente. Acest tip de documentație de urbanism urmând să fie aprobată, conform procedurii instituite de Legea nr.350/2001, de către Consiliul General al Municipiului București.

În concluzie, CLS1 nu are competența legală de a aproba un regulament local de urbanism. În schimb, CLS1 poate iniția și finanța elaborarea unui plan urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent, care urmează a fi aprobate de CGMB.

Astfel, având în vedere cele menționate mai sus, Arhitectul Șef nu poate emite un Raport de specialitate favorabil, în caz contrar încălcându-se legislația în vigoare.

ARHITECT ȘEF  
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001-2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROC"