

TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE.

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului București, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Municipiului București a fi efectuate până anul 2025, în interiorul teritoriului administrativ al municipiului București. Regulamentul conține totodată, în capitolul EX, recomandări privind vocația unor trenuri limitrofe teritoriului administrativ al Municipiului București, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea corelată a Capitalei cu comunele înconjurătoare. Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planurile de Amenajare Teritorială ale Aglomerației Urbane și Zonei Metropolitane și prin Planurile Urbanistice Generale reactualizate ale respectivelor comune.

1.2. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Municipiului București, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de organizare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului General al Municipiului București privind dezvoltarea Capitalei.

1.3. Pentru arealul definit prin H.G. 129/1998 ca fiind “Zona de interes național BUCUREȘTI 2000”, prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui plan urbanistic special elaborat. Acest areal este delimitat astfel: *la nord* – Splaiul Independenței de la intersecția cu Str. Uranus și până la intersecția cu B-dul Corneliu Coposu; Calea Călărașilor până la intersecția cu Str. Orzari; Str. Orzari și Str. Episcop Damaschin; *la est* - Șos. Mihai Bravu de la intersecția cu Str. Episcop Damaschin și până la intersecția cu Calea Dudești; *la sud* - Calea Dudești de la intersecția cu Șos. Mihai Bravu și până la Str. Brăilița; Str. Zizin; Str. Foișorului de la intersecția cu Str. Zizin până la intersecția cu Calea Vitan; Calea Vitan de la intersecția cu Str. Foișorului până la intersecția cu B-dul Octavian Goga; B-dul Octavian Goga; B-dul Mărășești; Str. Mitropolit Nifon; B-dul George Coșbuc până la intersecția cu B-dul Tudor Vladimirescu; *la vest* – B-dul Tudor Vladimirescu; Str. Izvor; Str. B. P. Hașdeu.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al Capitalei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte mari orașe europene.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 45 m.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent (1998) și intravilanul propus (2025) este

obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii., condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru Capitală sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU-DGUAT și CULPAT precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii.

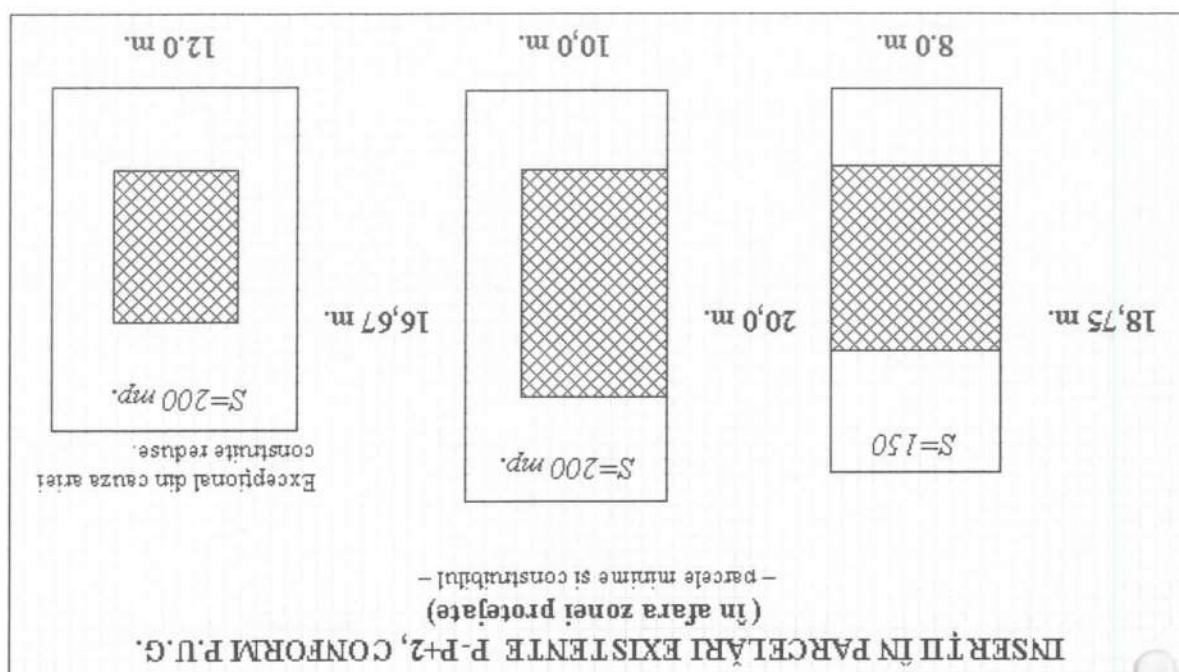
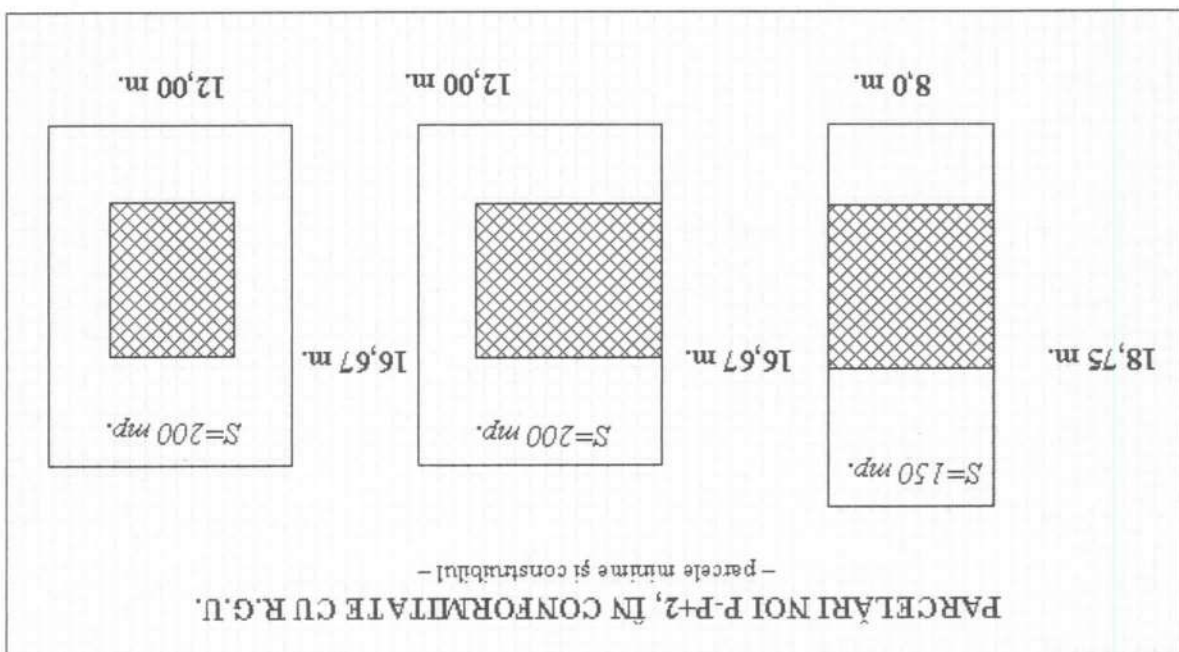
4.4. Prin prezentul regulament se stabilește ca Planurile Urbanistice de Detaliu care se referă la terenuri amplasate în cadrul unor parcelări existente situate în zonele de locuințe L1 / L2 – locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri -, sau cele care se referă la o singură parcelă / incintă situată în zona A – zona de activități productive – și prin care se precizează numai edificabilul (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), fără a depăși celelalte prevederi ale Regulamentului PUG, nu vor fi supuse aprobării CGMB, autorizația de construire fiind emisă pe baza avizului CTU-DGUAT și a avizului CULPAT care vor face mențiunea respectivă.

4.5. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P –P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%
	cuplat, izolat	10 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		



5.2. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona centrală protejată – CP sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul DMI.

5.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.5. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

6.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului Capitalei).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C. ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE

CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

CP1a - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric;

CP2 - subzona Dealului Patriarhiei și a Dealului Mănăstirii Radu Vodă;

CP3 - subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate (Ansamblul Sălii Palatului);

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri.

CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 45 metri în regim de construire continuu și discontinuu;

CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ.

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

CB2 - subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate;

CB3 - subzona polilor urbani principali;

CB4 - subzona campusurilor universitare, unităților de cercetare, parcurilor științifice;

CB5 - centru de conferințe și expoziții internaționale /parc expozițional/

CB6 -centrul internațional de studii ecumenice Văcărești.

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

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată;

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.

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - 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 în 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 P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare:

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

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări 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 (P + 5-10 niveluri), situate în ansambluri preponderent rezidențiale:

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

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

- A1** - parcuri de activități;
- A2** - zona activităților productive și de servicii:
 - A2a** - subzona unităților predominant industriale;
 - A2b** - subzona unităților industriale și de servicii;
- A3** - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;
- A4** - sere.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

- V1** - spații verzi publice cu acces nelimitat :
 - V1a** - parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice;
 - V1b** - amenajări sportive publice;
 - V1c** - spații plantate protejate;
- V2** - spații verzi publice cu acces limitat de folosință specializată:
 - V2a** - grădini botanice și zoologice;
 - V2b** - Muzeul Satului;
- V3** - spații verzi pentru agrement:
 - V3a** - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;
 - V3b** - complexe și baze sportive;
- V4** - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;
- V5** - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- V6** - păduri de agrement;
- V7** - păduri și plantații forestiere;
- V8** - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

T - ZONA TRANSPORTURILOR.

- T1** - subzona transporturilor rutiere:
 - T1a** - unități de transporturi izolate;
 - T1b** - unități de transfer;
- T2** - subzona transporturilor feroviare;
- T3** - subzona transporturilor aeriene.

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

- G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;
- G2** - subzona cimitirelor:
 - G2a** - subzona cimitirelor;
 - G2b** - subzona cimitirelor protejate.

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.

- S1** - subzona cu destinație specială
- S2** - subzona cu destinație specială cu POT < 20%

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

- EX1** - zone rezervate pentru traseul autostrăzilor și al noilor accese feroviare;
- EX2** - zone rezervate pentru unități de transfer și pentru extinderea unor funcțiuni de producție, de distribuție și comerciale;
- EX3** - zone rezervate pentru extinderea unor instituții și servicii publice;
- EX4** - zone rezervate pentru funcțiuni mixte;
- EX5** - zone rezervate pentru extinderea locuințelor;

EX6 - zone rezervate pentru parcuri de activități;

EX7 - zone rezervate pentru extinderea unor spații plantate cu rol de ameliorare a climatului urban și de protecție;

EX8 - alte zone de protecție – ecologică, arheologică, peisagistică, sanitară etc.;

EX9 - zone rezervate pentru activități agricole;

EX10 - zone care necesită refacerea peisajului degradat;

EX11 - zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră.

7. OBSERVAȚII

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de tranziție în care au apărut doar sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezentă noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Totodată regulamentul ține seama de viitoarele condiționări pe care este probabil să le impună completarea legislației în domeniu - Legea Urbanismului, Legea Protecției Ansamblurilor, Monumentelor și Siturilor Istorice, Legea privind depășirea CUT (prin care să se precizeze: (1) cazurile în care acest lucru este posibil, (2) modul de stabilire a taxei de supradensitate și (3) restricțiile în modul în care administrațiile locale stabilesc arealele în care se poate depăși CUT), Legea privind locuințele insalubre etc.

7.3. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara **1/20 000** și este transpus detaliat la scara **1/5000** în albumul anexat.

7.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism este însoțit de un "Ghid de aplicare".
