PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism
SERVICIUL URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA I LA HCGMB 526/2018

ROMÂNIA
1918 2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL SRL cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, telefon/ fax 021 224 52 82, email: office@kxl.ro, în calitate de proiectant al ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDRONIC MARIO PAUL, ANDREANU ALEXANDRA, având ca reprezentant pe LIDL ROMANIA SCS, înregistrată la nr. 1616563 din 17.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 331 / 11.05 .2018

PENTRU

PUZ - STR. GHERGHIȚEI NR. 5-7, INTR. GHERGHIȚEI NR. 5A, STR. FABRICA DE GHEAȚĂ NR. 15 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL: STR. GHERGHIȚEI NR. 5-7, INTR. GHERGHIȚEI NR. 5A, STR. FABRICA DE GHEAȚĂ NR. 15 - Sector 2, în suprafață de 10.380,00 mp. proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de urbanism nr. 1484/ 83 „G" din 18.12.2015, eliberat de Primăria Sectorului 2, cu valabilitatea prelungită până la data de 17.12.2018.

INITIATOR: ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDRONIC MARIO PAUL, ANDREANU ALEXANDRA

PROIECTANT: SC KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: Urb. Anamaria Mihaela MOHAN (D3, Dz0, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins parțial în subzona funcțională **L** - subzona **L4a** - subzona locuințelor colective înalte P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate și parțial în zona **V4** - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Indicatorii urbanistici reglementați: L4a: POT max.= 20%; CUT max.= 1,4 mp. ADC/ mp. teren; RmaxH= 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 4,00m; 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 aceasta, la 45 grade; **V4:** POT max.=15% (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUT max.= 0,2 mp. ADC/ mp. teren, RmaxH= P+2, cu excepția instalațiilor.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

MAGAZIN RETAIL – HIPERMAGAZIN, CU AMENAJĂRI ȘI DOTĂRI SPECIFICE

Subzona **M2'** – subzona de servicii și comerț (magazin retail): POTmax.= 40%; CUTmax.= 1,0 mp. ACD/ mp. teren; Hmax.= 10,00m, cu excepția semnalelor publicitare Hmax.= 15,00m, RmaxH.= Parter Înalt.

Subzona **V4** – subzona de spații verzi pentru protecția cursurilor de apă: POTmax.= 15% (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUTmax.= 0,2 mp. ACD/ mp. teren, RmaxH= P+2, cu excepția instalațiilor.

CONFORM CU ORIGINALUL

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare.
CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație" aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1484/ 83 „G" din 18.12.2015, eliberat de Primăria Sectorului 2, cu valabilitatea prelungită până la data de 17.12.2018.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
ARH. DIANA OLTEANU

Expert,
urb. Liliana Ionici

AM PRIMIT ORIGINALUL SI PLANURI ANEXA
Data 14.05.2018
L.S. .....

4ex./ 07.05.2018

4

UTR V4 - Subzona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (conform PUG)

ANEXA LA HCGMB 526/2018

Indicatori urb.	Utilizare funcțională	Existent		Propus	
		Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
conform PUG București	Platforme, circulații carosabile și pietonale	741,00 mp	54,25 %	204,90 mp	15%
	Spații verzi	625,00 mp	45,75 %	1.161,10 mp	85 %
	TOTAL	1.366,00 mp	100,00 %	1.366,00 mp	100%

Notă: Suprafața subzonei V4, reglementată prin PUG, se menține în prezentul PUZ

CONFORM CU ORIGINALUL

BILANȚ TERITORIAL GENERAL - RAPORTAT LA SUPR. TOTALĂ A TERENULUI

Utilizare funcțională	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	1.233,00 mp	11,80%	3.605,60 mp	34,74 %
Spații verzi, din care:	2.695,00 mp	25,96%	3.865,30 mp	37,24 %
- pe sol natural - pe mal de lac (V4)	625,00 mp	6,02 %	1.161,10 mp	11.19 %
- pe sol natural - în zona mixtă (M2')	2.070,00 mp	19,94 %	1.802,80 mp	17,37 %
- pe placă / terase / alte amenajări (M2')			901,40 mp	8.68 %
Circulații și alte amenajări	3.677,00 mp	35,42%	2.909,10 mp	28,02 %
- pe mal de lac (V4)	741,00 mp	7,13 %	204,90 mp	1,97 %
- în zona mixtă (M2')	2.936,00 mp	28,29 %	2.704,20 mp	26,05 %
Teren neamenajat	2.775,00 mp	26,82%	-	-
TOTAL	10.380,00 mp	100,00%	10.380,00 mp	100,00 %

Notă: Suprafața rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere este de 2.136,00 mp .

SOCIETATEA COMERCIALA SRL kxl BUCUREȘTI ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Anamaria Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat

P.U.Z. - MAGAZIN RETAIL

Amplasament: STR. GHERGHIȚEI NR. 5-7 - INTR. GHERGHIȚEI NR. 5A - STR. FABRICA DE GHEAȚĂ NR. 15, SECTORUL 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Beneficiar: LIDL ROMNÂNIA SCS

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82
J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza: P.U.Z
Data: Aprilie 2018
Număr proiect: 188.07.204 / 2017

Planșa: U.04.01. Reglementare urbanistică - Zonificare funcțională

Scara: 1/500

Șef proiect	urbanist Anamaria-Mihaela MOHAN
Proiectat	urbanist peisagist Iulia Nicoleta SABĂU
Proiectat	urbanist Ana-Maria FLOREA
Proiectat	urbanist Diana CONSTANDACHE
Proiectat	urbanist Vlad NOUR

kxl

ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

3

ANEXA 3 LA HGCMB 526/2018

CONFORM CU ORIGINALUL

VOLUMUL II

33/11.05.2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
- MAGAZIN RETAIL -

Str. Gherghiţei nr. 5-7 - Intr. Gherghiţei nr. 5A - Str. Fabrica de Gheaţă nr. 15

NC 234703

Sectorul 2, Municipiul Bucureşti

2017 - 2018

ANEXA LA HCGMB 526/2018

33/11.05.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

kxl
București, sector 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 8, cod 012091, tel./fax : 021/224 52 82, office@kxl.ro, www.kxl.ro

CUPRINS - MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 4
1.1. Rolul RLU 4
1.2. Baza legală a documentației 4
1.2. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ: 5
1.3. Domeniu de aplicare 5
1.4. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului 5
CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit: 6
2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate 6
2.1.2. Zone construite protejate 6
2.1.3. Asigurarea echipării edilitare 6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 6
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale 6
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice 7
2.2.3. Zone de protecție sanitară 7
2.2.4. Protecția rețelelor tehnico-edilitare 7
2.2.5. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților 8
2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor 8
2.2.7. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului 8
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 9
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: 9
2.3.2. Amplasarea față de aliniament: 9
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei 9
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă 10
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii 10
2.4.1. Accesuri carosabile 10
2.4.2. Accesuri pietonale 10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară 11
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 11
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje 11
2.7.1. Spații verzi 11
2.7.2. Împrejmuiri 11
2.7.3. Parcaje 11
CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 12
CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 13
4.1. Generalități: Caracterul zonei 13
4.2. Utilizare funcțională 13
4.2.1. Utilizări admise 13

5

4

4.2.2. Utilizări admise cu condiţionări 14
4.2.3. Utilizări interzise 14
4.3. Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a parcelei 15
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme şi dimensiuni) 15
4.3.2. Amplasarea clădirilor faţă de limitele de proprietate 15
4.3.3. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament - existent şi reglementat 16
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 17
4.3.5. Circulaţii şi accesuri 17
4.3.6. Staţionarea autovehiculelor 18
4.3.7. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 19
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor 19
4.3.9. Condiţii de echipare edilitară 20
4.3.10. Spaţii libere şi spaţii plantate 21
4.3.11. Împrejmuiri 21
4.4 Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului 22
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului 22
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului 22

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice şi juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileşte, în aplicarea legii, reguli de ocupare (permisiuni şi restricţii) a imobilelor amplasate în **Sectorul 2, Municipiul Bucureşti, Str. Gherghiţei nr. 5-7 - Intr. Gherghiţei nr. 5A - Str. Fabrica de Gheaţă nr. 15, respectiv NC 234703**, precum şi cele de amplasare a viitoarelor construcţii respectiv amenajările aferente acestora.

Astfel, RLU-ul este o documentaţie cu caracter de reglementare, care întăreşte şi detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităţilor, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentaţiei

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* şi ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentaţie de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu ***«Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal»*** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.*

RLU constituie act de autoritate al administraţiei locale şi se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile ***Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului şi urbanismului***, modificată şi completată prin *Legea nr. 86/2017 şi OUG 49/2017.*

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările şi completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitaţii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea şi consultarea publicului;

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRAŢIE DIRECŢIA ASISTENŢA TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ ROMÂNIA
CONFORM CU ORIGINALUL
33/11.05.2018

- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calităţii Aerului în Mun. Bucureşti - Anexa nr. 1;

- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului ce intră în competenţa de aprobare a CGMB - Anexa nr. 1;

- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Mun. Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie;

- Codul Civil;

1.2. Documentaţii aprobate anterior elaborării PUZ:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucureşti, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 24/2011, nr. 232/2012, 224/2015;

- P.U.Z. Sectorul 2, aprobat cu H.C.L. Sector 2 nr. 99/2003, prelungit cu HCL Sector 2 nr. 5/2013 până la 30.12.2015, în prezent expirat;

- P.U.Z. Intr. Gherghiţei nr. 7A - Sectorul 2 aprobat HCGMB Sector 2 nr. 12/2009, valabil pentru 5 ani, în prezent expirat.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea şi realizarea viitoarelor construcţii ce vor fi amplasate pe terenul delimitat şi reglementat în PUZ, **Municipiul Bucureşti, Sectorul 2, Str. Gherghiţei nr. 5-7 - Intr. Gherghiţei nr. 5A - Str. Fabrica de Gheaţă nr. 15, respectiv NC 234703**. Pentru acestea sunt enunţate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu. RLU-ul devine act de autoritate al administraţiei publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti. Aprobarea se face pe baza avizelor obţinute şi a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuinţe colective şi birouri.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

Suprafaţa reglementată este de 10.380 mp conform PV Recepţie OCPI nr. 233/2016.

1.4. Situaţii speciale şi derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maxima admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situaţii:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRARE TERENURI DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ ROMÂNIA
CONFORM CU ORIGINALUL 33/11.05.2018

- obiective cu destinaţii semnificative pentru unitatea administrativ-teritorială şi aria sa de influenţă sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configuraţia urbană locală sau generală;
- condiţii dificile de fundare;
- alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/2001 cu modificările ulterioare etc)
- modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
    - modificarea prevederilor stipulate în prezentul PUZ (privind funcţiunile admise, regimul de construire, înălţimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor faţă de aliniament etc) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate şi avizate conform legii. Limita derogărilor ce pot fi aprobate poate fi stabilita prin acte normative (legi, hotarari de guvern etc).

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcţii se vor realiza în intravilanul oraşului Bucureşti, în baza autorizaţiei de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit:

2.1.1. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Terenul reglementat nu face parte din zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

2.1.2. Zone construite protejate

Terenul reglementat nu face parte din zone construite protejate, nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015.

2.1.3. Asigurarea echipării edilitare

Viitorul ansamblu va fi racordat la reţelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condiţiile pentru faza de construire fiind enunţate în prezentul RLU.

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor sistemului de alimentare cu apă şi canalizare necesită avizul administratorului reţelei.

2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

CONFORM CU ORIGINALUL

33/11.05.2018

Protecţia Apelor:

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestui tip de lucrări este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Conform **Avizului de la Administraţia Naţională Apele Române**, Administraţia Bazinală Argeş-vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-Bucureşti **nr. 105-B** din **19.10.2016**, zona de protecţie a a lacului Plumbuita se stabileşte între Nivelul Normal de Retenţie (NNR) şi cota coronamentului. Lacul de acumulare Plumbuita are NNR la cota **69,00 mdMN33** şi cota coronamentului la **70,50 mdMN33** iar zona de protecţie se instituie pe terenul cu lăţime variabilă situat între aceste două cote.

Dacă va fi cazul, arborii valoroşi al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute şi care pot fi transplantaţi, vor fi reamplasati, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieţi, în concordanţă cu planurile de amenajare peisageră, cu studiile şi caietele de sarcină aferente, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

Conform sudiului geotehnice aferent PUZ, Riscul geotehnic al amplasamentului este moderat şi categoria geotehnică a amplasamentului este 2. În această categorie sunt incluse tipurile uzuale de lucrări de fundaţii, fără riscuri anormale sau condiţii de teren şi solicitare neobisnuite sau excepţional de dificile.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.2.3. Zone de protecţie sanitară

Zonele de protecţie sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate cu OMS 119/2014.

2.2.4. Protecţia reţelelor tehnico-edilitare

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor reţelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului reţelei.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRAŢIE ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ ROMÂNIA
CONFORM CU ORIGINALUL
33/11.05.2018

2.2.5. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

Terenurile destinate, prin prezenta documentație de urbanism a fi drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al orașului.

În cazul drumurilor private, acestea vor fi realizate și administrate de proprietarii privați. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă HCGMB nr. 66/2006, în funcție de situația din teren și de avizul Comisiei Tehnice de Circulații).

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

La faza de obținere a autorizației de construire se va respecta articolul 14, punctul 1.3.6. din *Ghidul privind elaborarea și aporbarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/n/2000* , care prevede faptul că unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

2.2.7. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului[1] **(POT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depăsesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului[2] **(CUT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

[1] Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța 7/2016, Anexa 2.

[2] Idem 1.

Valorile menţionate în prezenta documentaţie de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcţiilor pe parcelă se va realiza conform condiţiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea faţă de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarelor construcţii se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor din RGU şi în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural[3];
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic[4]);

Prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural (prin orientarea corectă a construcţiilor conform cerinţelor funcţionale) se asigură igiena şi confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluţiile urbanistice se face prin orientarea, distanţarea şi dimensionarea construcţiilor.

Recomandări de orientare faţă de punctele cardinale:

- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea faţă de aliniament:

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public şi proprietatea privată a persoanelor fizice şi juridice.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (alinierea clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Imobilul propus va fi amplasat retras faţă de aliniament, conform prevederilor din planşa *"U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcţională"*.

2.3.3. Distanţe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei

Edificabilul propus esre conturat prin prezenta documentaţie de urbanism, ţinându-se cont de:

- distanţele minime faţă de limitele de proprietate laterale şi cea posterioară;
- distanţele minime faţă de construcţiile vecine care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase faţă de aceasta.

---

[3] *Iluminatul natural* este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii faţă de punctele cardinale), precum şi de radiaţiile solare directe (RGU, Art. 17).

[4] *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părţi a bolţii cereşti, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilităţii pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRAŢIE ŞI REGIM JURIDIC DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ
CONFORM CU ORIGINALUL
33 / 11.05.2018

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecţie contra incendiilor, condiţiile de însorire, circulaţia din interiorul incintei, necesitatea separaţiilor funcţionale, reglementări de protecţie sanitară şi alte reglementări de protecţie a mediului, necesitatea obţinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigenţe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele, pe aceeaşi parcelă

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă, poziţia lor este condiţionată de regimul de aliniere faţă de domeniul public şi de retragerile impuse faţă de limitele laterale şi limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obţinerii unei dezvoltări coerente a ţesutului urban.

Distanţa dintre clădirile alăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarei construcţii este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice[5], direct, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incediilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil la reţeaua de circulaţie şi transport reprezintă o condiţie majoră de configurare, amplasare şi autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanenţă, fără a fi obstrucţionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilir urban, etc.

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţia urbanistică PUZ, pe baza unui proiect tehnic.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcţii este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale[6]. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

---

[5] *Accesul la drumurile publice* reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

[6] *Accesurile pietonale* reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public şi pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA GENERALA ADMINISTRATIE SI CONTROL DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA ROMANIA
CONFORM CU ORIGINALUL
33/11.05.2018

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obţinerea avizului organelor administraţiei publice competente.

Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Conform procesului verbal de recepţie OCPI nr. 233 / 2016, lotul identificat cu numărul cadastral 234703 are o suprafaţă de 10.380 mp.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi, împrejmuiri şi parcaje

2.7.1. Spaţii verzi

Spaţiile verzi şi plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafaţa parcelei, ca plantaţii de arbori, arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului, precum şi cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ţinând cont de funcţiunile propuse şi densităţile generate estimate, în vederea evaluării posibilităţilor de îmbunătăţire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentaţie de urbanism s-a ţinut cont de prevederile HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calităţii Aerului în Mun. Bucureşti - Anexa nr. 1.

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru viitorul ansamblu se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale şi posterioare, din raţiuni de delimitare şi de protecţie a proprietăţii. Modalitatea de realizare a împrejmuirii în vederea protecţiei private pentru evitarea intruziunilor, precum şi relaţiile de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.

2.7.3. Parcaje

Autorizarea construcţiilor se va realiza conform HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Mun. Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRAŢIE ... TEHNICĂ ... JURIDICĂ
CONFORM CU ORIGINALUL
33/11.05.2018

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

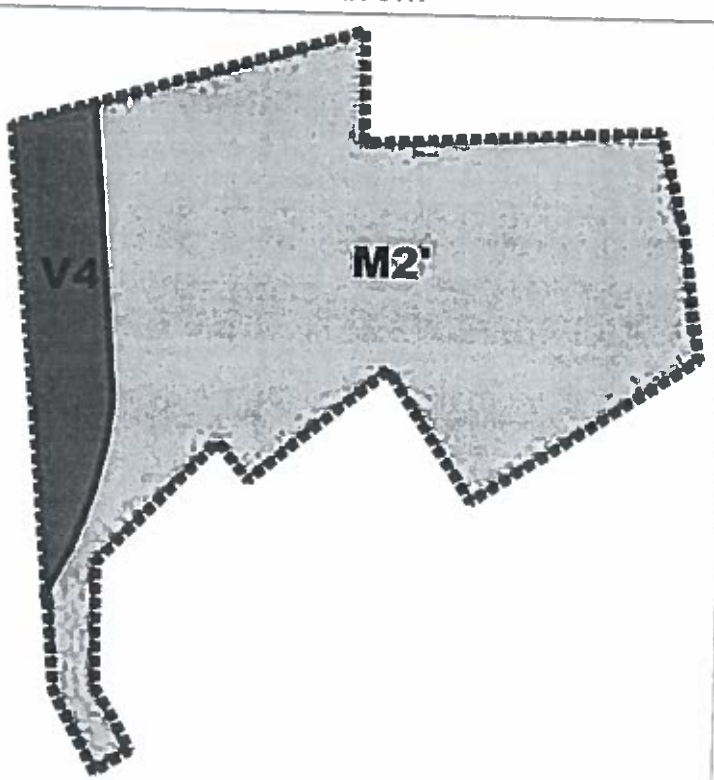
Prin prezenta documentaţie de urbanism sunt reglementate condiţiile de construire ale viitorului magazin retail - hipermagazin, cu amenajări şi dotări specifice aferente. Terenul reglementat este amplasat în zona de nord a capitalei, în sectorul 2, fiind delimitat la vest de Lacul Plumbuita, iar la est de Strada Gherghiţei.

Astfel, au fost delimitate şi reglementate două tipuri de subzone funcţionale:

M2' - Subzona de servicii şi comerţ (magazin retail)

V4 - Subzona spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă conform PUG

SCHEMĂ UTR



CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

4.1. Generalităţi: Caracterul zonei

Subzona M2' - Subzona de servicii şi comerţ (magazin retail) pentru care se aplică următoarele prevederi, este localizată în estul terenului reglementat, adiacent Străzii Gherghiţei. Subzona are o suprafaţă de 9.014,00 mp.

Subzona V4 - Subzona de spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă conform PUG, este situată în partea de vest a terenului adiacent malului de lac. Subzona are o suprafaţă de 1.366,00 mp.

4.2. Utilizare funcţională

4.2.1. Utilizări admise

M2'

- spaţii comerciale şi supermagazin;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale, etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- showroom;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, semi-îngropate şi subterane;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri, gradină de cartier;
- spaţii pentru sport şi recreere (eventual piscină descoperită);
- construcţii pentru echiparea tehnică;
- împrejmuiri.

V4

În situaţia de faţă, fâşia de protecţie de-a lungul oglinzii de apă a lacului Plumbuita este de 30 m (a se vedea planşa 01.02. Încadrare în raport cu PUG Bucureşti), fiind stabilită conform P.U.Z.-uri aprobate anterior PUG.

În prezentul PUZ, limita UTR-ului V4 a fost menţinută, dar retragerea minimă faţă de lac este mai mare, de 46 m.

Se admit următoarele:

- drum de halaj,

- alei,
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă,
- agrement,
- joc şi sport,
- debarcadere,
- anexe sanitare,
- mici puncte de alimentaţie publică specifice programului de parc.

4.2.2. Utilizări admise cu condiţionări

M2'

- unităţile de alimentaţie publică amplasate în zonele rezidenţiale vor avea înscrise în autorizaţia de funcţionare condiţii care să asigure protecţia acustică a zonelor limitrofe.
- viitoarele construcţii vor respecta condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- Dispunerea de panouri de afişaj şi totemuri va respecta prevederile legii 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate.

4.2.3. Utilizări interzise

M2'

- Activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- Construcţii provizorii;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Staţii de betoane;
- Autobaze;
- Staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

V4

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

4.3. Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a parcelei

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme şi dimensiuni)

Suprafaţă totală reglementată este de 10.380,00 mp. Terenul s-a format din alipirea a 3 numere cadastrale conform act de alipire nr.117/26.01.2016 şi referat de admitere alipire nr.70583/18.12.2015, cu noul nr. cadastral 234703:

- Terenul 1 cu suprafaţa măsurată de 3799,00 mp (din acte 3801,88 mp), identificat cu nr. cadastral 204656 (număr cadastral vechi 6798);
- Terenul 2 cu suprafaţa măsurată de 3379,00 mp (din acte 3200 mp), identificat cu nr. cadastral 212878 (număr cadastral vechi 6325);
- Terenul 3 cu suprafaţa măsurată de 3202,00 mp (din acte 3200 mp), identificat cu nr. cadastral 220958.

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei iniţiale a terenurilor - forma s-a menţinut neregulată.

De menţionat, însă, este faptul că a fost rezervată o suprafaţă de 2.136,00 mp, în urma propunerilor de modernizare şi extindere a infrastructurii rutiere.

M2'

Suprafaţă totală reglementată pentru M2' este de 9.014,00 mp

V4

Suprafaţă totală reglementată pentru V4 este de 1.366,00 mp.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

4.3.2. Amplasarea clădirilor faţă de limitele de proprietate

Întrucât terenul prezintă două aliniamente existente, la est şi sud şi două aliniamente reglementate ca urmare a noilor străzi propuse, la nord şi vest, în acest subcapitol sunt prezentate toate retragerile faţă de limitele de proprietate existente, iar în următorul sunt prezentate retragerile faţă de aceste aliniamente.

Viitoarea construcţie se va înscrie în edificabilul propus conform schemei de mai jos:

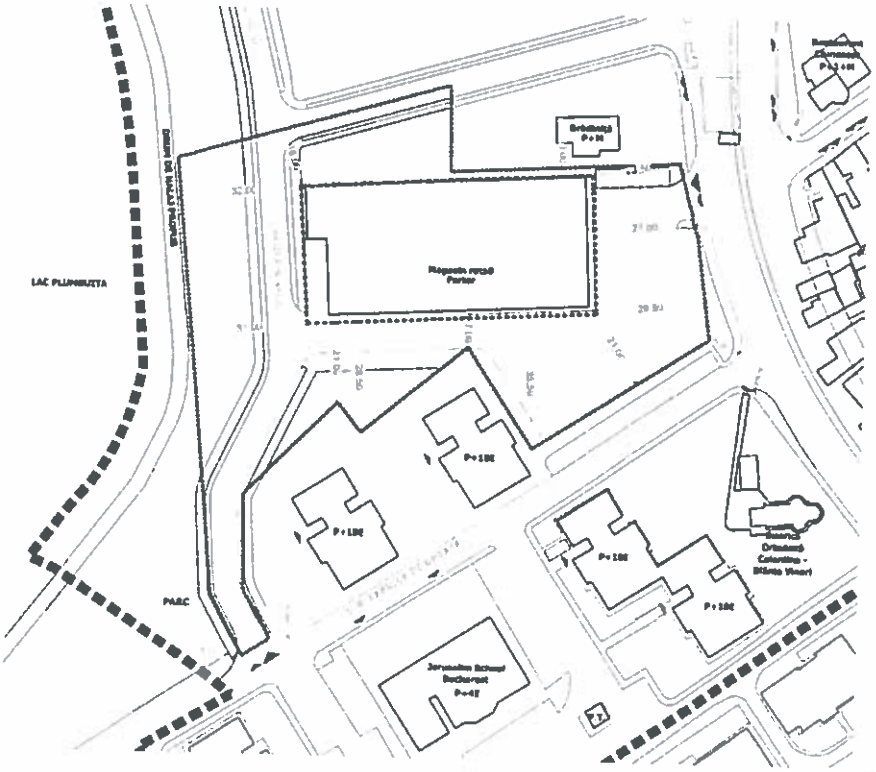
M2'

- Faţă de limitele nordice: minimum **3,00 m**, respectiv minimum **16,00 m**;
- Faţă de limita vestică: minimum **31,00 m**;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRAŢIE ŞI RELAŢII CU C.G.M.B.
DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ
CONFORM CU ORIGINALUL
33/11.05.2018

- Faţă de limita sudică: minimum **7,00 m** faţă de limita de proprietate, forma neregulată generând retrageri de până la **35,50 m**;

- Faţă de limita estică: minimum **23,50 m**, respectiv **29,50 m** faţă de aliniamentul Străzii Gherghiţei;



V4

- Nu este cazul.

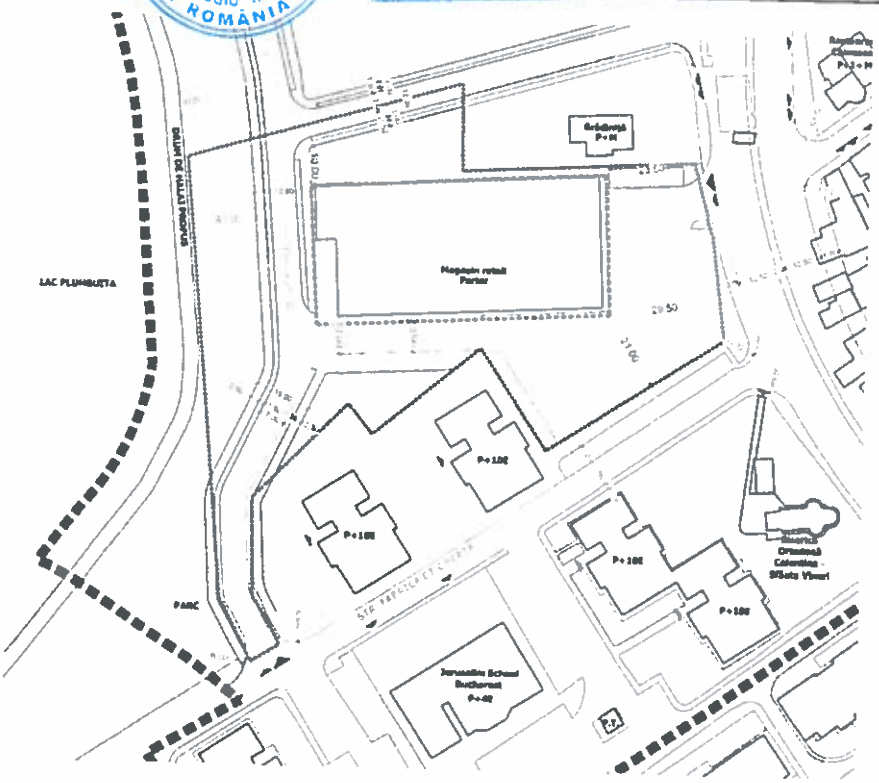
4.3.3. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament - existent şi reglementat

M2'

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament. Imobilul propus va fi amplasat retras faţă de aliniament, conform prevederilor din planşa *"U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcţională"* astfel:

- retragere de **23,50 m**, respectiv **29,50 m** faţă de aliniamentul Străzii Gherghiţei;
- retragere de **21,00 m** faţă de alinimanetul Străzii Fabrica de Gheaţă;
- retragere de **10,00 m** faţă de noul alinimanet reglementat al străzii propuse la nord, conform PUZ - Intrarea Gherghiţei nr 7;
- Construcţia se poate amplasa pe alinimanetul străzii propuse paralel cu malul Lacului Plumbuita conform PUZ - Intrarea Gherghiţei nr 7.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRAŢIE ŞI ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ ROMÂNIA
CONFORM CU ORIGINALUL
33 / 11.05.2018



V4

Nu este cazul.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

M2'

Pe teren se pot amplasa construcţii care să se încadreze în edificabilul propus în planşa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcţională", astfel încât să se respecte principiile de confort şi normele de însorire şi de iluminat natural.

V4

- Nu este cazul.

4.3.5. Circulaţii şi accesuri

M2'

Circulaţiile carosabile şi pietonale se vor realiza astfel:

- Conform Avizului Tehnic de Consultanţă Preliminară emis de Serviciul Proiecte Urbane din cadrul PMB, Str. Gherghiţei (la est) se va încadra în sistemul principal de circulaţie, de categoria I, prin realizarea unui prospect curent de 28,00 m. Prospectul propus va fi compus din carosabil de 21,00 m, spaţiu verde separator al sensurilor de circulaţie de 2,00 m, trotuar de 3,00 m adiacent proprietăţilor cu numere poştale impare şi trotuar de 2,00 m existent şi menţinut adiacent

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRARE DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ
CONFORM CU ORIGINALUL 33 / 11.05.2018

proprietăţilor cu numere poştale pare. Dezvoltarea carosabilului se va realiza cu menţinerea bordurii existente adiacentă proprietăţilor cu numere poştale pare către proprietăţile cu numere poştale impare.

- Conform Avizului Tehnic de Consultanţă Preliminară emis de Serviciul Proiecte Urbane din cadrul PMB pentru Str. Fabrica de Gheaţă (la sud) se recomandă menţinerea încadrării **Străzii Fabrica de Gheaţă** în sistemul de circulaţie de categoria a III-a, precum şi menţinerea prospectului existent.

- În interiorul terenului studiat circulaţiile carosabile şi pietonale sunt preluate din PUZ - Intrarea Gherghiţei nr. 7A, sector 2, Bucureşti, aprobat prin HCGMB nr. 12 / 28.01.2009, astfel:
  - stradă cu gabarit de 15,00 m, şi care asigură accesul pe teren din domeniul public şi care intersectează **Str. Fabrica de Gheaţă** având carosabil de 7,00 m şi trotuare de o parte şi de alta de 2,50 m, respectiv spaţii verzi de 1,50 m.
  - stradă cu gabarit de 12,00 m, şi care intersectează artera nou propusă cu **Intrarea Gherghiţei,** având carosabil de 7,00 m şi trotuare de o parte şi de alta de 1,50 m, respectiv spaţii verzi de 1,00 m.
- Tot în interiorul terenului reglementat se propun prin PUZ alei carosabile şi pietonale private de incintă, care asigură accesul la magazinul de tip retail şi la locurile de parcare amenajate la sol, a căror configurare va respecta normele tehnice specifice, în vigoare.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare.

V4

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- drumul de halaj cu funcţiune suplimentară de promenadă este propus cu un profil transversal minim de 4,0m, cu spaţiu verde asigurat pe ambele părţi de minim 1,00m
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri.
- accesul pietonal către malul de lac va fi realizat prin alei pietonale ale căror traseu va fi stabilit în urma proiectelor de amenajare peisagistică, având un profil transversal de minim 1,50m.

4.3.6. Staţionarea autovehiculelor

M2'

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura la sol, respectând normele tehnice specifice, în vigoare. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcţiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA GENERALĂ ADMINISTRARE DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

33/11.05.2018

V4

Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate

4.3.7. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

M2'

Regimul maxim de înălţime admis este **Parter înalt**. Calculul regimului de înălţime al clădirii se va face luând în considerare înălţimea standard a nivelului pentru acest tip de magazin de retail, fără a depăşi înălţimea maximă admisă de **10,0 metri**.

Înălţimea semnalelor publicitare este de maxim 25m.

V4

Cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 2 niveluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

M2'

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei şi va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă.

Se admite regimul compact de construire cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului

Prescripţiile urmăresc armonizarea construcţiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălţime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii şi al învelitorii etc.), calitatea aspectului compoziţional şi arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne şi evitarea scăderii nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparţine spaţiului public (conform RGU, Art. 32).

Se pot amplasa firme şi reclame numai pe clădiri, de la nivelul solului până la o înălţime de 6,0m şi la nivelul cornişelor clădirilor. Conformarea firmelor şi panourilor suport pentru reclama comercială vor fi puse în acord cu arhitectura şi cu volumetria clădirilor, având o înălţime de pmaxim 25m. Acestea vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate.

V4

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

CONFORM CU ORIGINALUL
33/11.05.2018

4.3.9. Condiţii de echipare edilitară

M2'

La faza de obţinere Autorizaţie de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente reţele) şi racordare la utilităţi, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată şi modificată;

Se vor prevedea: separator de hidrocarburi, bazin de retenţie, staţie de pompare ape pluviale, gospodărie de apă menajeră şi incendiu, calculate conform normativelor în vigoare.

Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenţie, cu racordare la canalizarea pluvială interioară, racordată la staţia de preepurare realizat în zona str. Fabrica de Gheaţă şi apoi la lacaul Plumbuita; preepurarea apei se va realiza cu acordul Prim[riei Municipiului Bucureşti, proprietarul staţiei de preepurare.

La faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacţiunea dintre elementele mediului urban şi magazinul propus, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de prezervare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.

Se vor respecta prevederile *„Strategiei de dezvoltare si funcţionare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubrizare in Municipiul Bucureşti"* aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015, stipulate în:

- Cap. III 3.C - Activitatea de salubrizare menajeră" şi
- Cap. III.3.D - Managementul Integrat al Deşeurilor în conformitate cu activităţile desfăşurate.

Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 - Asigurarea echipării edilitare

> (1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
> (2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Se vor respecta condiţiile impuse prin planul de anexat Avizului Comisiei de Coordonare nr. 1604699/16.03.2018 şi a celorlalte condiţii impuse prin avizele anexă la documentaţie.

V4

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.

4.3.10. Spaţii libere şi spaţii plantate

M2'

Se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accesuri şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu arbori şi / sau arbuşti.

Arborii se vor planta la o distanţă de minim 1,00 m faţă de limitele laterale de proprietate astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Aprobarea pentru realizarea noilor construcţii va fi condiţionată de amenajarea şi întreţinerea corespunzătoare a unui spaţiu verde cu suprafaţa de cel puţin 30% din suprafaţa totală reglementată de **10.380 mp**, din care cel puţin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor sau pomilor mici şi condiţii de drenare a excesului de umiditate[7].

V4

Se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;

4.3.11. Împrejmuiri

M2'

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri faţă de cota amenajată a terenului.

Separările interioare, în incintă, se vor realiza prin garduri vii.

În lungul străzilor Gherghitei şi Fabrica de Gheaţă, dar şi pe limita de proprietate din vestul terenului (înspre Lacul Plumbuita) împrejmuirea poate lipsi, separarea realizându-se prin borduri sau garduri vii..

Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat şi indicatoare de orientare.

V4

Nu este cazul.

[7] Conform HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calităţii Aerului în Mun. Bucureşti - Anexa nr. 1.

CONFORM CU ORIGINALUL 33/11.05.2018

4.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

M2'

- POT maxim admis = **40%**.

V4

- POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **15 %**

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

M2'

- CUT maxim admis = **1,0**.

V4

- CUT maxim = **0,2**

Proiectant,
S.C. KXL S.R.L.

Întocmit,
urb. Ana-Maria Florea

Verificat,
Urb. Anamaria Mohan

SOCIETATEA COMERCIALA SRL kxl III BUCURESTI ROMANIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA RUR Anamaria Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat $D_3D_{20}E$