

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

### Serviciul Urbanism

Anexa nr. 1 la hotărârea nr. 12/23.04.2015

### AVIZ ARHITECT ȘEF NR. 12/23.04.2015

**PUZ - STR. STR. FABRICA DE CĂRĂMIDĂ NR. 5 (fost NR. 3), 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5P, 5R, 5S și 5T, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

**BENEFICIAR: CHIRICUȚĂ ION CHRISTIAN**

**ELABORATOR: S.C. KXL S.R.L. - Urb. Adrian Constantin C. Rădulescu - R.U.R. - D, E**

**SOLICITARE PETENT: nr. 1297459**

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** Imobil format din teren în suprafață de 6190,54mp, conform actelor de proprietate, respective 6140,52mp, conform măsurătorilor topo, este proprietate privată persoană fizică.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona reglementată prin PUZ se află situată în sectorul 1 al Municipiului București.

#### **PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în subzona L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max = 20%; CUT max pentru înălțimi P+1E = 0,4 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0,7 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; RHmax = P+2E, Hmax= 10,0m.

#### **ACORDURI ȘI AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:**

Certificatul de Urbanism Nr. 1651/59/F/28048 din 11.11.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București,

Avizul de Oportunitate 01/09.01.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul Preliminar Nr. 35/31.07.2014;

Avizul Ministerului Culturii nr. 1281 /S / 21.10.2014;

Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice: Decizia etapei de încadrare A.N.P.M.B. Nr. 57/15.09.2014;

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice: Adresa Nr.85.407/06.11.2014;

Avizul Autorității Aeronautice Civile Române: Aviz Nr. 24794/525/24.10.2014;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr.12172515 / 17.10.2014;

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr. 1260279/10738/14.08.2014;

Suport Topografic/Cadastral vizat A.N.C.P.I.-O.C.P.I. București: Nr. 72828/13.11.2013;

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE

#### **FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL.**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** U.T.R. L1d1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat - POTmax=30%; CUTmax=0,84mp ACD/mp teren, în cazul mansardelor, se admite depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; RHmax=S+P+2E, Hmax=10,00.m,

**CIRCULAȚII, ACCESE:** parcare și gararea autovehiculelor și 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza din Str. Fabrica de Caramida.

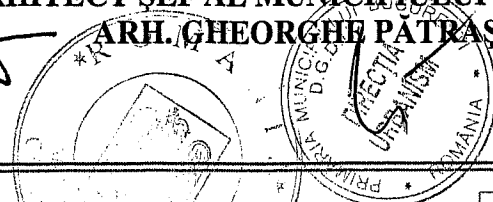
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Legea nr. 350/2001.

\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz. Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

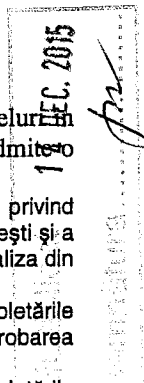
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PATRĂSCU**

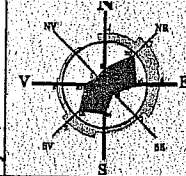
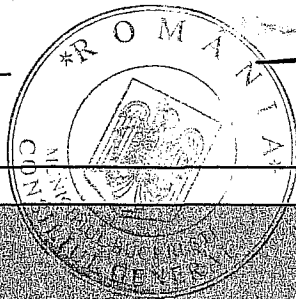
Șef Serviciul Urbanism  
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana



Redactor,  
Urb. Cosmin Metescu









Handwritten marks and numbers












### LEGENDA





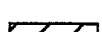
#### LIMITE

-  Limita zonei studiate
-  Limita terenurilor reglementate prin PUZ
-  Limite UTR-uri, conform PUG București
-  Limita PUZ aprobat prin HCGMB nr. 183/28.09.2011
-  Limite existente de proprietate
-  Limite existente, anterior supralărgirii străzii Fabrica de Cărămidă

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

-  Locuințe colective mici și individuale / zona aferentă acestora
-  Anexe ale locuințelor
-  Zone cu diferite funcțiuni cu procente reduse (sub 25%) de ocupare a terenului pentru îmbunătățirea climatului, conform PUG Mun. București
-  Spațiu verde de aliniament
-  Spațiu verde de protecție a Lacului Grivița:
  - 50m, conform PUG Mun. București
  - 30m, conform PUZ aprobat prin HCGMB nr. 183/28.09.2011
-  \* Accent de înălțime, H = 25m, conform PUZ aprobat prin HCGMB nr. 183/28.09.2011
-  Circulații carosabile
-  Circulații pietonale
-  Lacul Grivița

#### RESTRICȚII TEHNICE

-  Edificabil PUZ (Retrageri Minime față de limitele de proprietate)
-  Suprafață de teren necesară supralărgirii străzii Fabrica de Cărămidă
-  Edificabil, conform PUZ aprobat prin HCGMB nr.183/28.09.2011
-  Edificabil cu caracter orientativ pentru vecinătăți
-  Zona de protecție a oglinzilor de apă (Lacul Grivița) - 50m, conform PUG Mun. București

#### INDICATORI URBANISTICI

|                     | REGLEMENTĂRI CONFORM PUG BUCUREȘTI  | PROPUȘI PRIN PREZENTUL PUZ                  |
|---------------------|---|---|
| Subzona funcțională | L1d - locuințe individuale mici cu POT<20%, situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei | L1d1 - Locuințe individuale<br>14 DEC. 2015 |

Anexa nr. 2 la proiect - 2014/2015

Anexa nr. 3 la lot  
217/2015



București, sector 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, cod 012091, tel./ fax. 021/224.52.82, office@kxl.ro, www.kxl.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 12/23.04.2015  
VIZAT DE COMISIA DE URBANISM

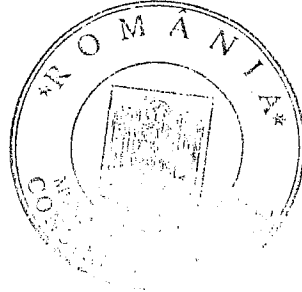
VOLUMUL II

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

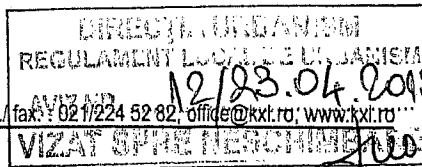
**ANSAMBLU DE LOCUINȚE**

Strada Fabrica de Căramidă  
Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5P, 5R, 5S, 5T și 3,  
Sectorul 1, Municipiul București



2014  
14 DEC. 2015

|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | <b>Regulament Local de Urbanism</b>   | Cod: KXL – F 04 12   |
|            | PUZ - Str. Fabrica de Căramidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 1 din 11      |



**CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE..... 3

1.1. Rolul RLU..... 3

1.2. Baza legală a documentației ..... 3

1.3. Domeniu de aplicare ..... 4

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 4

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit..... 4

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public ..4

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....5

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:..... 5

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:..... 5

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.... 6

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă ..... 6

2.4. Reguli cu privire la accesele obligatorii..... 6

2.4.1. Accese carosabile ..... 6

2.4.2. Accese pietonale..... 7

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară ..... 7

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ..... 7

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri ..... 7

2.7.1. Spații verzi..... 7

2.7.2. Împrejmuiri..... 7

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ..... 8

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE..... 8

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI ..... 8

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... 8

4.2.1. Utilizări admise ..... 8

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări ..... 8

4.2.3. Utilizări interzise ..... 8

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI ..... 9

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)..... 9

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament ..... 9

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă ..... 10

4.3.5. Circulații și accese..... 10

4.3.6. Staționarea autovehiculelor ..... 10

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor..... 10

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor..... 10

4.3.9. Condiții de echipare edilitară ..... 10

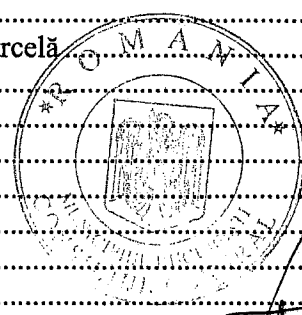
4.3.10. Spații libere și spații plantate ..... 11

4.3.11. Împrejmuiri..... 11

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ..... 11

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului ..... 11

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului ..... 11



|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | Regulament Local de Urbanism<br>PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Cod: KXL – F 04 12   |
|            |   | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 2 din 11      |

14 DEC. 2015

ISO 9001 cl. 7.3

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**

**1.1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a terenurilor din Strada Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București, și de amplasare a viitorului ansamblu de locuire.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

**1.2. Baza legală a documentației**

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin **HGR 525/1996**, completat ulterior prin **HGR 490/2011** și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, modificată prin **Legea 190/2013**.

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

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

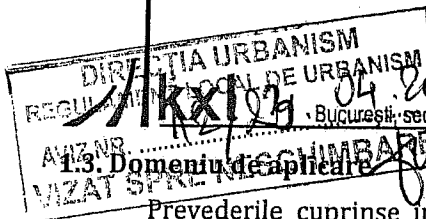
- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995, republicată privind protecția mediului;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Anexa Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București aprobat prin HCGMB nr. 4/2010;
- Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

Documentații de urbanism aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 232/2012

|            |  |                      |
|------------|--|----------------------|
| SC KXL SRL | <b>Regulament Local de Urbanism</b>                    | Cod: KXL – F 04 12   |
|            | PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            | 5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București  | Pagina 3 din 11      |

14 DEC. 2015



*Handwritten signature*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
București, sector 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, cod 012091, tel./ fax. : 021/224 52 82, office@kxl.ro, www.kxl.ro

1.3. Domeniu de aplicare  
VIZAT SPRE NECHIMBAREA

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenul delimitat și reglementat în PUZ, din Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București.

RLU devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuire.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

## CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, în baza autorizațiilor de construire ce se vor elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore<sup>1</sup> ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Imobilele reglementate sunt situate în imediata vecinătate a Lacului Grivița, pe malul Sud-Vestic. Zona acestuia de protecție nu afectează terenurile.

Terenurile se află în vecinătatea Parcelării Bazilescu, monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI 2010 B-II-s-B-17913, ce datează de la sfârșitul sec. XIX - prima jumătate a sec. XX.

Prin noua investiție nu se creează contrast față de parcelarea protejată, formulându-se reguli de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, nivelitoare, paletă cromatică, etc., prin care noul ansamblu să se integreze în țesutul existent.

### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

<sup>1</sup> Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură scurgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri oblișnuite, inclusiv insulele create prin scurgerea naturală a apelor.

|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | Regulament Local de Urbanism<br>PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Cod: KXL - F 04 12   |
|            |   | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 4 din 11      |

4 DEC. 2015 ISO 9001 cl. 7.3

.....  
.....



### 2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele laterale și cea posterioară,
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

### 2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Poziția construcțiilor pe parcelă este condiționată de retragerile impuse față de limitele laterale și limitele proprietate și regulile de însorire

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea 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 accesele obligatorii**

### 2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>5</sup>, direct<sup>6</sup> sau prin servitute<sup>7</sup>, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcelele sunt construibile doar dacă au asigurat un acces carosabil de minimum 4,00 m lățime dintr-o circulație publică.

Asigurarea acceselor carosabile pentru viitorul ansamblu la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesele carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

<sup>5</sup> Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 24).

<sup>6</sup> Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (conform RGU, Art. 245).

<sup>7</sup> Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nicio ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporționat cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi construită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale, și se înregistrează în evidențe cadastrale (conform RGU, Art. 245).

|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | Regulament Local de Urbanism<br>PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Cod: KXL - F 04 12   |
|            |   | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 6 din 11      |



#### 2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale<sup>8</sup>.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat va fi amenajat un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzii.

#### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

#### 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Prin prezentul PUZ se pot aduce modificări configurației inițiale a loturilor, în vederea unei bune funcționări și circulații în cadrul viitorului ansamblu. Aceste propuneri sunt detaliate în prezentul RLU.

#### 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

##### 2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentație de urbanism se va ține cont de prevederile *Anexei Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București* aprobat prin HCGMB nr. 4/2010. Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

##### 2.7.2. Împrejuriri

Pentru loturile reglementate se vor realiza împrejuriri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

<sup>8</sup> Accesele pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 24).

|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | Regulament Local de Urbanism<br>PUZ - Str. Fabrica de Căramidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Cod: KXL - F 04 12   |
|            |   | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 7 din 11      |

14 DEC. 2015

ISO 9001 cl. 7.3

### CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe loturile reglementate prin prezentul PUZ, în suprafață totală de **6.140,54 mp**, se propune funcțiunea de locuire individuală.

Subzona funcțională se va intitula **L1d**. Aceasta detaliază utilizarea funcțională "L1d" reglementată în PUG București, propunându-se majorări ale POT-ului și CUT-ului inițial, în condițiile impuse de legislația în vigoare.

### CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### 4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Arealul în care viitorul ansamblu se va amplasa este în curs de constituire cu locuințe individuale și colective mici, care beneficiază de amplasarea pe malul lacului Grivița.

#### 4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale

##### 4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

##### 4.2.3. Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | Regulament Local de Urbanism<br>PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Cod: KXL – F 04 12   |
|            |   | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 8 din 11      |

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

##### 4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Loturile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt:

- Lot 1/1/1, Nr. cad. 258570, S = 520 mp, Nr. 5A;
- Lot 1/1/2, Nr. cad. 258571, S = 520 mp, Nr. 5B;
- Lot 1/1/3, Nr. cad. 258572, S = 520 mp, Nr. 5C;
- Lot 1/1/4, Nr. cad. 258573, S = 520 mp, Nr. 5D;
- Lot 1/1/5, Nr. cad. 258574, S = 520 mp, Nr. 5E;
- Lot 1/1/7, Nr. cad. 258576, S = 1310,54 mp, Nr. 3;
- Lot 1/1/8, Nr. cad. 258577, S = 557,50 mp, Nr. 5T;
- Lot 1/1/9, Nr. cad. 258578, S = 557,50 mp, Nr. 5S;
- Lot 1/1/10, Nr. cad. 258579, S = 557,50 mp, Nr. 5R;
- Lot 1/1/11, Nr. cad. 258580, S = 557,50 mp, Nr. 5P.

Formele loturilor curți-construcții sunt rectangulare. Lotul 1/1/7, respectiv drumul de acces, are o lățime de 9,00 m și o lungime de cca. 145 m.

Lotul nr. 1/1/5, în suprafață de 520 mp, se va dezmembra în două loturi, astfel încât 60 mp să fie utilizați împreună cu lotul 1/1/7 ca loc de întoarcere a mașinilor, rezultând un lot curți-construcții de 460 mp.

##### 4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

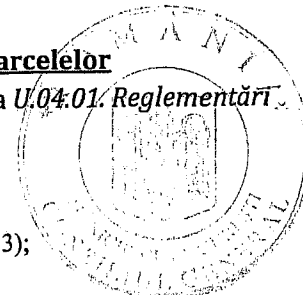
Nu se pot face precizări cu privire la retragerea față de aliniament<sup>9</sup>, întrucât niciunul din loturile reglementate nu se învecinează cu domeniul public.

Față de drumul de acces privat (lotul 1/1/7), viitoarele construcții se vor retrage la minim 3,00 m.

##### 4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea clădire se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională).

<sup>9</sup> Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat (conform RGU, Art. 23);




|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | Regulament Local de Urbanism<br>PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Cod: KXL - F 04 12   |
|            |   | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 9 din 11      |

**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
 AVIZ NR. 12/23.04.2015  
**VIZAT SPRE ÎNCADRAREA**

București, sector 1, str. Av. Nicolae Ceaușca nr. 6, cod 012091, tel./ fax. : 021/224 52 82, office@kxl.ro, www.kxl.ro

Pentru loturile 1/1/1, 1/1/2, 1/1/3, 1/1/4, 1/1/8, 1/1/9, 1/1/10, 1/1/11, retragerile sunt următoarele:

- 5,00 m - față de limitele laterale;
- 5,00 m - față de limita posterioară;
- 3,00 m - față de drumul de acces - lotul 1/1/7.



**4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

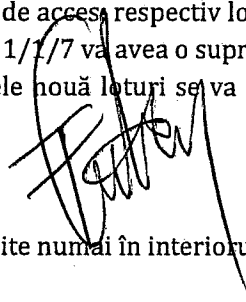
Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, cu condiția realizării însoririi corespunzătoare.

**4.3.5. Circulații și accese**

Accesul la drumul public se realizează prin intermediul lotului 1/1/7, drum de acces. Acesta are un profil de 9,00 m, care este propus a fi amenajat prin prezentul PUZ astfel: 7,00m carosabil și 1,00 m, adiacent, trotuar.

În zona de est a ansamblului este propus un drum de întoarcere, cu dimensiunile carosabilului de 12,00 m x 10,00 m. Pentru realizarea acestuia este necesară cedarea unei suprafețe de 60 mp din lotul nr. 1/1/5 către drumul de acces, respectiv lotul nr. 1/1/7. Astfel, lotul nr. 1/1/5 va avea o suprafață de 460 mp, iar lotul nr. 1/1/7 va avea o suprafață de 1370,54 mp.

Accesul carosabil pe fiecare din cele nouă loturi se va realiza din drumul de acces privat, lotul nr. 1/1/7.



**4.3.6. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul loturilor, deci în afara circulațiilor publice.

**4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de **10,00 m la cornișă - S+P+2E.**

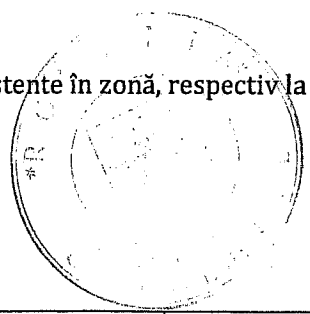
**4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

**4.3.9. Condiții de echipare edilitară**


Viitoarea construcție va fi racordată la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze.



|                   |   |                      |
|-------------------|---|----------------------|
| <b>SC KXL SRL</b> | <b>Regulament Local de Urbanism</b>   | Cod: KXL – F 04 12   |
|                   | PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Ediția 1 / Revizia 0 |
|                   |   | Pagina 10 din 11     |



14 DEC. 2015





**4.3.10. Spații libere și spații plantate**

Se va asigura un procent de de minim 30% de spații verzi din suprafața totală terenului, din care 20% va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate<sup>10</sup>, cu excepția lotului nr. 1/1/7 - drum de acces.

**4.3.11. Împrejmuiri**

Pentru loturile 1/1/1, 1/1/2, 1/1/3, 1/1/4, 1/1/8, 1/1/9, 1/1/10, 1/1/11 se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

**4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

POT maxim admis = 30 %.

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

CUT maxim admis = 0,84.

Întocmit,  
urb. Anamaria Mohan

Verificat,

urb. Adrian Rădulescu



<sup>10</sup> Conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 4/2010

|            |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| SC KXL SRL | <b>Regulament Local de Urbanism</b>   | Cod: KXL – F 04 12   |
|            | PUZ - Str. Fabrica de Cărămidă Nr. 5A, 5B, 5C, 5D, 5E,<br>5P, 5R, 5S, 5T și 3, Sectorul 1, Municipiul București | Ediția 1 / Revizia 0 |
|            |   | Pagina 11 din 11     |

14 DEC. 2015

16