



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*Avea nr. 1 la HCGMB
Nr. 245/2015*

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 7/24.2.2015 DRUMUL BINELUI NR. 180B - lot 3, SECTOR 4



INITIATOR/ BENEFICIAR: ARON CRISTIAN MARIUS și ARON OANA LACRAMIOARA

ELABORATOR: SC M&A TRADING CO. SRL - Urb. Constantin Marian OLTEANU (P.U.B./C/D/E)

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1298171/ 15.01.2015; Direcția Urbanism cu nr. 404/16.01.2015

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 415mp. proprietate privată fizice și 57,23mp. cotă indiviză din drumul de acces.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **L1c** - subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici reglementați: L1c - POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 1516/ 31745 din 06.12.2012, eliberat de Primăria Sectorului 4; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 25/ 03.10.2013; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 9/ 25.03.2013; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 46/ 11.08.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1167551/ 21.06.2013; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1138060/ 30.05.2013 și 1279178/ 06.11.2014

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT



FUNCȚIUNE AVIZATĂ: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+2.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 45%; CUT max. 1,3 mp.ACD/mp.teren; RmaxH: P+2E+M; Hmax: 12m.

CIRCULAȚII, 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.

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 CGMB conform competențelor stabilite prin Lege.

* 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.

* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - Chitanța nr. 4934/ 09.07.2013

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Sef serviciu,
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

[Signature]

4ex. / 17.02.2015

30 DEC 2015



3

Anexa nr. 3 la
H.C.M. nr. 245/
ROMANIA
2015



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA DRUMUL BINEI NR.
180 B, LOT 3, SECTOR 4, BUCUREȘTI



1 Proiectant

1. Rolul RLU

Prezentul regulament reprezintă un extras din Regulamentul local de urbanism al municipiului București, și detaliază modul de aplicare al acestuia pe parcela analizată.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materialelor și culorilor, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

Prezenta documentație la nivel de **Plan Urbanistic Zonal** își propune detalierea prevederilor PUG municipiul București în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil de locuințe colective S+P+2E+M. Suprafața de teren care a generat documentația și căreia i se aplică prezentul RLU are o suprafață de:

S.lot = 415,00 mp. și S.drum de acces = 57,23mp (Cf. acte de proprietate anexate)

Amplasamentul studiat se află localizat în zona funcțională **L1** mai exact în subzona **L1c – subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi, sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu sau discontinuu.** Prezenta documentație își propune a modifica următoarele caracteristici ale subzonei L1c:

- **coeficientul de utilizare al terenului** (care va crește cu 0,16 mp. ADC/mp. teren), de la **1,30 mp. ADC / mp. teren până la 1,46 mp. ADC / mp. teren**
- **regimul de înălțime** prin realizarea unui nivel mansardat, de la **P+2E până la S+P+2E+M**
- **retragerile față de limitele laterale** de la **3,0 metri la 2,6 metri**, respectiv **retragerea față de limita posterioară** de la **5,0 metri la 4,5 metri**.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/24.02.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

30 DEC. 2015

h

2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Noul Cod Civil, Legea 289/2009
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii indicativ - NP01197

3. Corelări cu alte documentații

Proprietatea care constituie obiectul prezentului PUZ este situată în intravilanul municipiului București, în sectorul IV, în partea de sud a acestuia, într-o zonă periferică aflată în constituire. Dezvoltarea acestei zone a fost reglementată prin **Planul Urbanistic General ale Municipiului București**, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 232/19.12.2012. De asemenea, zona a fost reglementată de-a lungul ultimilor ani de mai multe documentații urbanistice dintre care mai importantă este **Planul Urbanistic Zonal "Strada Drumul Binelui – strada Drumul Jilavei – Bulevardul Metalurgiei, sector IV"** aprobat prin HCGMB nr. 187/28.09.2011. Totodată în zonă s-a propus a trece și Autostrada București – Giurgiu, însă acesta nu va afecta parcela care a generat prezenta documentație, conform **Avizului tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 63/03.04.2013**.

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat acestea sunt următoarele:

- la nord-est - drum de acces neamenajat
- la nord-vest - teren liber intravilan lotul 4, nr 180B
- la sud-est - teren liber intravilan lotul 2, nr 180B
- la sud-vest - teren liber intravilan ISAC Vasile

De menționat faptul că din punct de vedere funcțional prezenta documentație a păstrat funcțiunea stabilită prin **Planul Urbanistic General ale Municipiului București**, propunându-și a modifica doar condițiile de ocupare a terenului - **Coefficientul de utilizare al terenului (CUT), respectiv regimul de înălțime (Rh)**.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/24.02.15
VIZAT SPRE NEACHIBARE

30 DEC. 2015



Prezentul regulament menține - cu unele modificări și adaptări - prevederile cuprinse în "Regulamentul General de Urbanism" al Planului Urbanistic General al municipiului București.

L - ZONA DE LOCUIT

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

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

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite; - subzonă care reglementează parcela analizată

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.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

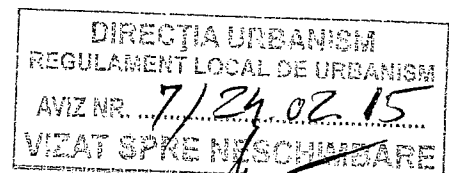
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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



30 Dec. 2015

6



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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

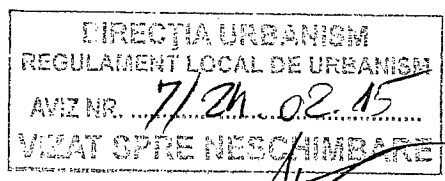
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

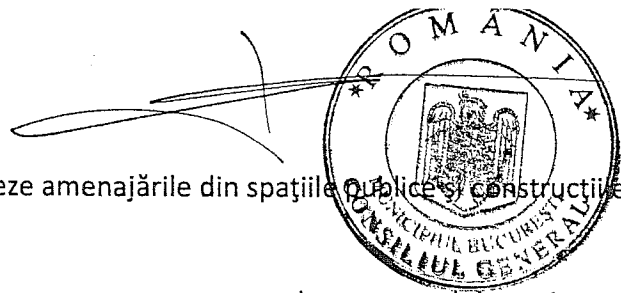
activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;



30 DEC 2015

[Handwritten signature]



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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



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

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

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

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

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

***) - pentru L1d – suprafața minimă = 500 mp.

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

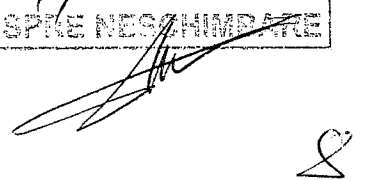
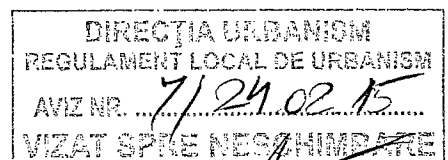
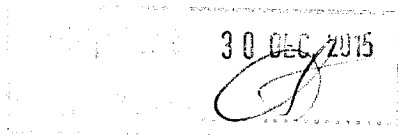
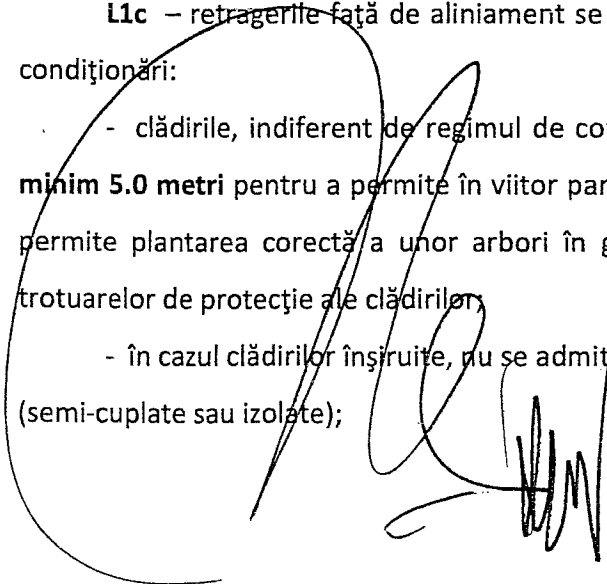
Parcela analizată are o suprafață de 415,00mp. și un front de 15,65m., deci se poate încadra în regimul de construite izolat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de **minim 5.0 metri** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;

- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);



- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

Parcela analizată se va retrage față de aliniament cu **5.0 metri**, păstrând nemodificată prevederea PUG-ului aflat în vigoare.

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

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

Pentru parcela analizată retragerea față de limitele laterale va fi de **2.6 metri**;

L1a + L1c + L1d + L1e - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

Pentru parcela analizată retragerea față de limita posterioară va fi de **4.5 metri**;

Astfel, parcela analizată se va retrage față de limitele laterale cu **2.6 metri** și față de limita posterioară cu **4.5 metri**, modificând prevederile PUG-ului aflat în vigoare.

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

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

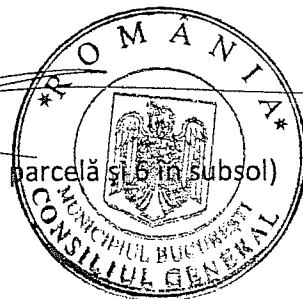
L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Strada propusă prin prezenta documentație va avea un profil de **10,0 metri** din care carosabilul va fi de **7,00 metri** iar tortuarele de câte **1,50 metru** fiecare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru parcela analizată vor fi realizate 8 locuri de parcare (2 locuri pe parcelă și 6 în subsol)

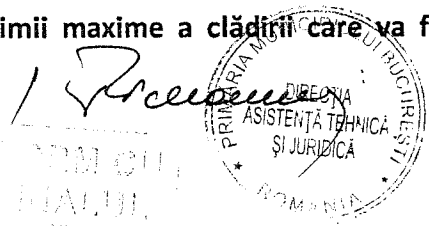


ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Propunerea prezentei documentații prevede modificarea înălțimii maxime a clădirii care va fi **S+P+2E+M (12 metri)**



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

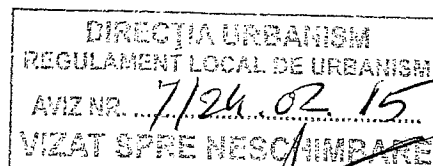
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

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

30 DEC. 2015



- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția conștientă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%

Propunerea prezentei documentații pentru parcela analizată se încadrează în POT-ul stabilit de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. București

POT = 40,5 %

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

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

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

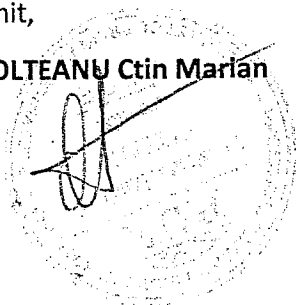
L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Propunerea prezentei documentații prevede modificarea CUT-ului pentru parcela analizată

CUT maxim pentru înălțimi S+P+2+M = 1,46 mp. ADC/mp. teren

Întocmit,

urb. **OLTEANU Ctin Marian**



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

30 DEC. 2015

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/24.02.15
VALAT OPRE NESCHIMBARE