



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Avea ul. 124 HCGMB
ul. 206/2017

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL SRL – arh. Anamaria Mohan (RUR D3,D20,E), cu sediul în București, Sector 1, Strada Maior Aviator Nicolae Capșa Nr.6, reprezentant al inițiatorilor, înregistrată cu nr.1433149 din 30.06.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM
CU ORIGINALUL

AVIZ

NR.34.1.09.09. 2016

PENTRU

PUZ – SFINȚII VOIEVOZI NR. 20 - 24 / SECTOR 1 / BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL: format din teren în suprafață de 2359,00mp din acte și din măsurători cadastrale, conform prevederilor menționate în Certificatul de Urbanism Nr.1012 / 1437389 din 18.08.2016 emis de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR: SC HEUBACH INVEST GMBH & CO KG GROBGMAN - SUCURSALA BUCUREȘTI

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI: SC KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA RUR: arh. Anamaria Mohan (RUR D3,D20,E),

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ DELIMITATĂ PRIN PUZ: zona studiată prin PUZ se încadrează în aria centrală municipală, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată astfel: **nord** – Strada Sfinții Voievozi / **est** – Strada Mihail Moxa – Căminele Moxa/ **sud** – Strada Semicercului – Calea Griviței / **vest** – Strada Ecaterina Teodoroiu. Pentru zona de studiu s-a realizat o propunere de principiu, cu caracter director, iar reglementarea modului de amplasare a obiectivului propus pe parcelă este limitată la terenul deținut în proprietate de către inițiator, teren pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism Nr.1012 / 1437389 din 18.08.2016 emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI PUZ – RLU APROBATE / PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat prin HCGMB

Nr.279/2000: imobilul care a generat documentația de urbanism se încadrează în **Zona Protejată Nr.97 – „OCCIDENTULUI” / țesut tradițional difuz – L1b1**, iar conform PUG-MB în subzona **CP1 / subzona centrală** în care se menține configurația țesutului urban tradițional, beneficiind de următoarele prevederi: **regim de construire** – preponderent discontinuu / **funcțiuni predominante** – locuire individuală – colectivă / se mențin utilizările inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea / **înălțime maximă admisă** – 10,00m / înălțime minimă 7,00m. Înălțimea noilor construcții nu va depăși cu mai mult de 3,00m înălțimea clădirilor existente în vecinătate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,00m înălțimea maximă admisă, desfășurat pe cel mult o treime a fațadei.

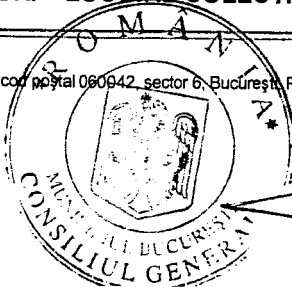
Indicatori urbanistici maximi admiși / Zona Protejată Nr.97 – „OCCIDENTULUI”: POT maxim = 50% - suprafața liberă rămasă pe lot minim 50,00mp / CUT max = 2 mpADC/mp teren / RH maxim = P+2E / local P+4E / H maxim = 10,00m – H minim = 7,00m. Peste înălțimea maximă se admite suplimentarea cu un nivel parțial în suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

FNȚIUNE MIXTĂ / BIROURI – LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Splaiul Independenței nr. 291-293, cor. poștal 060942, sector 6, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 1701
<http://www.pmb.ro>



3

7

REGIM DE CONSTRUIRE: continu / susținerea unei imagini coerente la Strada Sfinții Voievozi, cu discontinuu spre spatele de lot / în acord cu tipul de ocupare al terenului în lotizarea adiacentă.

RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: construire pe aliniamentul Străzii Sfinții Voievozi, cu degajarea frontului printr-o alveola cu caracter semipublic.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMTELE LATERALE: limita laterală est – retragere minim 3,00m / limita laterală vest – parțial construire pe limita de proprietate / parțial retragere 5,00m – conform planului de reglementări anexă.

RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMTA POSTERIOARĂ: 5,00m

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

- P.O.T.max = 60%;
- C.U.T.max = 2,4 mp ADC/mp teren;
- R.H.max = S+P+5E / 6 retras; / H maxim – 22,00m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

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.

Accesul carosabil se va realiza din Strada Sfinții Voievozi, conform Avizului de Circulație emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: conform avizului de specialitate – Coordonare Rețele Edilitare / PMB.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – CTATU - din data de 20.04.2016 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu este cazul.

CONDIȚII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE:

Autorizațiile de construire emise pe teritoriul reglementat prin PUZ – Strada Sfinții Voievozi Nr. 20–24, Sector 1, București vor respecta prevederile PUZ menționat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări anexă, vizat spre neschimbare, precum și cu regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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.1012 / 1437389 din 18.08.2016 emis de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD

Expert,
arh. Cristina Ciser
4 exemplare/ 07.09.2016



AUCO UL. 200 HCG 715
206/2017

INVENTAR DE COORDONATE

Str. Sfinții Voievozi Nr. 20-24, Nr. cad. 268441

Sistem de proiectie: Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1:1+1)
	X [m]	Y [m]	
39	327986.780	586588.636	3.243
38	327989.898	586587.744	17.428
37	328006.810	586583.533	7.578
36	328004.313	586576.378	11.250
35	328001.010	586565.624	8.352
34	328000.850	586565.311	1.407
33	328000.288	586564.021	0.816
32	327999.963	586563.273	8.564
31	327997.058	586555.217	5.588
30	327995.239	586549.933	9.604
29	327991.969	586540.903	0.398
28	327991.585	586541.007	4.647
27	327987.093	586542.199	7.014
26	327980.292	586543.913	10.526
25	327970.078	586546.456	17.857
24	327952.757	586550.798	7.180
23	327945.593	586550.322	7.360
22	327938.240	586549.994	0.217
21	327938.025	586550.021	2.959
20	327935.070	586549.873	5.732
19	327929.345	586549.586	12.956
18	327916.406	586548.925	0.527
17	327916.400	586549.452	12.398
16	327916.242	586561.849	3.428
15	327916.210	586565.277	0.092
14	327916.302	586565.273	1.069
13	327916.182	586566.335	3.419
12	327916.093	586569.753	0.146
11	327916.239	586569.757	13.986
10	327930.219	586569.339	12.016
9	327942.230	586569.006	25.132
8	327967.335	586567.845	0.499
7	327967.395	586568.340	2.738
6	327970.125	586568.132	0.679
5	327970.318	586568.783	4.310
45	327971.544	586572.915	2.305
44	327972.200	586575.125	14.673
43	327973.279	586589.758	3.440
42	327973.532	586593.189	2.994
41	327976.370	586592.234	5.460
40	327981.322	586589.934	5.610

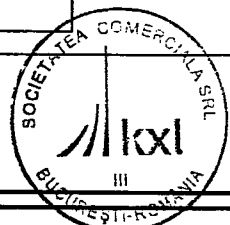
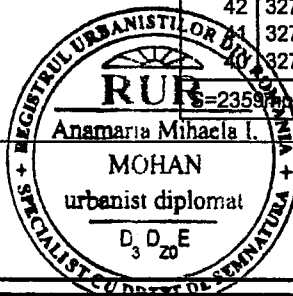
P=257.596m



MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM

IZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT ȘEF



P.U.Z. - IMOBILE DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: STR. SFINȚII VOIEVOZI NR. 20 - 24,
SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Beneficiar: Heubach Invest GmbH & Co KG Grossgmain Sucurala București

Planșa U.04. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Scara: 1 / 500

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: Iunie 2016

Pr. Nr. 101.07.160/2015

ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

Șef proiect urb. Anamaria MOHAN

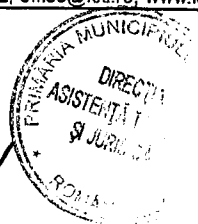
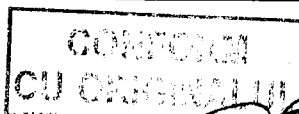
Proiectat urb. Diana CONSTANDACHE

Proiectat urb. peis. Andreea MUSTAȚĂ

Proiectat urb. Alexandru STROIE



Auce nr. 3 la HCGMB
ul. 206/2017

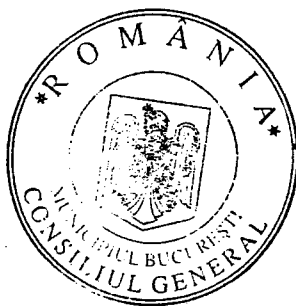


VOLUMUL II

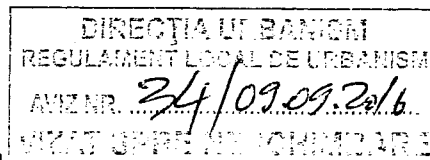
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE -

Strada Sfinții Voievozi nr. 20-24
Sectorul 1, Municipiul București



2015 - 2016



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 1 din 12
-----------------	--	---

CUPRINS

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:.....	6
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 accesuri obligatorii.....	7
2.4.1. Accesuri carosabile.....	7
2.4.2. Accesuri 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.....	8
2.7.1. Spații verzi	8
2.7.2. Împrejmuiri.....	8
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.....	9
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
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	10
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	10
4.3.5. Circulații și accesuri	10
4.3.6. Staționarea autovehiculelor.....	10
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	10
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	11
4.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	11
4.3.10. Spații libere și spații plantate.....	11
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	12
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	12
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	12

CAPITOLUL I - DISPOZITII 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 imobilului amplasat în Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București și de amplasare a viitorului ansamblu de locuințe colective și amenajările aferente acestuia.

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 investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

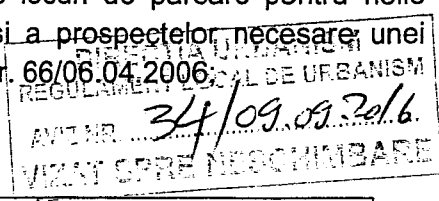
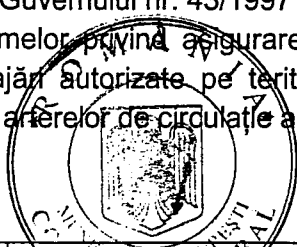
La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

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

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 și completată prin **Legea 190/2013**.

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. 265/2006 privind protecția mediului;
- HCGMB nr. 4/2010 privind aprobarea Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- 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;
- Codul Civil;



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 3 din 12
-----------------	--	---

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 232/2012;
- PUZ Zona Construită Protejată nr. 97 - Occidentului, aprobat prin HCL nr. 297/2000;

1.3. Domeniu de aplicare

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. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București. Pentru acesta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul 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 locuințe colective.

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 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 autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Zone construite protejate

Terenul reglementat face parte din *PUZ Zona Construită Protejată nr. 97- Occidentului*, aprobat prin HCL nr. 279/2000.

În vecinătatea acestuia se află o serie de monumente istorice înscrise în LMI 16, a căror zonă de protecție a fost determinată în baza unui studiu de fundamentare a prezentului PUZ.

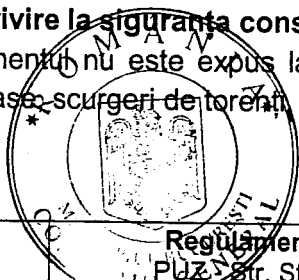
Prin noua investiție se urmărește a nu se deprecia valoarea zonei protejate, prin formularea în cadrul prezentului RLU a regulilor de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul Ministerului Culturii prin serviciul public descentralizat, subordonat ministerului.

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

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.



DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. 34/09.09.2016 SECRETAR GENERAL
Cod: KXL - F 04 12
Ediția 1 / Revizia 0
Pagina 4 din 12

S.C. KXL S.R.L.

Regulament Local de Urbanism
PUZ Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24,
Sectorul 1, Municipiul București

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

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

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

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

Procentul de ocupare a terenului¹ (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc 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 și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului² (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.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural³;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁴);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

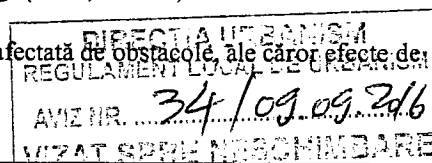
Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe

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

² Idem 1.

³ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁴ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 5 din 12
-----------------	--	---

trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minim 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

Conform *Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Asigurarea duratei de însorire, dependență de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Ansamblul va fi amplasat pe aliniament⁵ conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

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

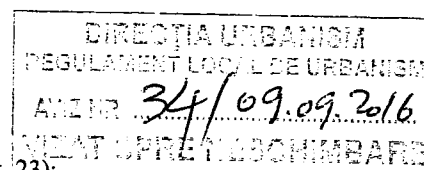
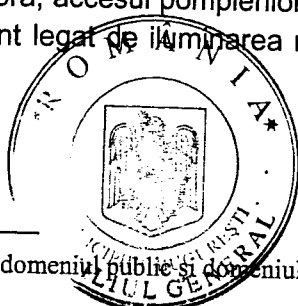
Retragerile minime sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

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

Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

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.

⁵ Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat (conform RGU, Art. 23);



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 6 din 12
-----------------	--	---

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁶, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurimi, mobilir urban, etc.

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

CONFORM
CU ORIGINALUL

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat este un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzii, aflat în domeniul public.

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 avizul organelor administrației publice competente.

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

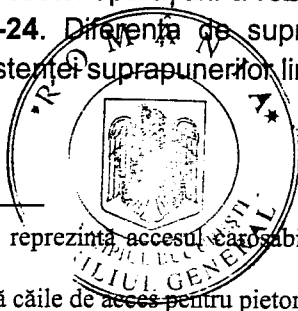
Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului au fost aduse modificări minimale atât asupra formei, cât și a dimensiunii inițiale a terenului.

Inițial, PUZ ul a fost demarat pe două terenuri alăturate, amplasate la numerele poștale 20-22 și 24 de pe strada Sf. Voievozi, terenuri ce însumau suprafața de 2.392 mp. Prin Avizul Preliminar emis de PMB, nr. 1/12.01.2016, s-a solicitat alipirea acestora și atribuirea unui nou număr poștal.

În urma realizării acestei operațiuni a rezultat un singur lot în suprafață de **2.359 mp** ce va purta numărul poștal **20-24**. Diferența de suprafață a rezultat în urma rectificărilor cadastrale necesare ca urmare a existenței suprapunerilor limitelor de proprietate.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 34/09.09.2016
VIZAT ÎN PREZENȚA

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁷ Accesurile 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. 26).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 7 din 12
-----------------	--	---

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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. 347/2010. Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minime.

2.7.2. Împrejurimi

Pentru terenul reglementat se va realiza împrejurire amplasată pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririi în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață totală de 2.359 mp, se propune funcțiunea de locuire colectivă.

Subzona funcțională reglementată se va intitula "L1b1". Aceasta detaliază utilizarea funcțională "L1b" reglementată în *PUZ Zona Protejată nr. 97 - Occidentului*, propunându-se modificări asupra POT-ului, CUT-ului și Rh-ului, în condițiile impuse de legislația în vigoare.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

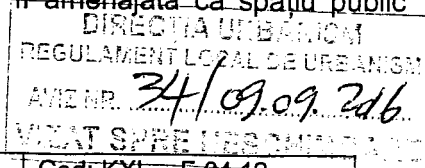
Pe Strada Sfinții Voievozi la numărul 20-24, sectorul 1 al capitalei, este propus un ansamblu de locuințe colective.

Pe planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* sunt reprezentate suprafețele maxime edificabile în care se vor încadra viitoarele construcții.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

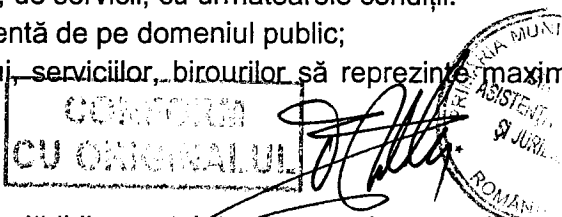
- Locuințe în regim colectiv;
- Spații verzi amenajate;
- Circulații pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol și subsol;
- Zona rămasă neconstruită dintre aliniament și clădiri va fi amenajată ca spațiu public (plantații, mobilier urban, pavaje, etc).



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 8 din 12
-----------------	--	---

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- La nivelul parterului sunt admise funcțiuni deschise și destinate publicului, cu caracter comercial, administrativ, de alimentație publică, de servicii, cu următoarele condiții:
 - Să nu afecteze vegetația existentă de pe domeniul public;
 - Suprafața destinată comerțului, serviciilor, birourilor să reprezinte maxim un sfert din cea destinată locuințelor.



4.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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 apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului au fost aduse modificări minimale atât asupra formei, cât și a dimensiunii inițiale a terenului.

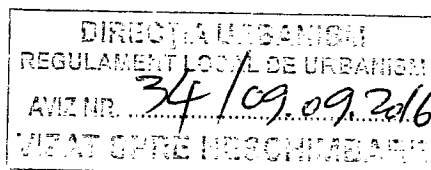
Inițial, PUZ ul a fost demarat pe două terenuri alăturate, amplasate la numerele poștale 20-22 și 24 de pe strada Sf. Voievozi, terenuri ce însumau suprafața de 2.392 mp. Prin Avizul Preliminar emis de PMB, nr. 1/12.01.2016, s-a solicitat alipirea acestora și atribuirea unui nou număr poștal.

În urma realizării acestei operațiuni a rezultat un singur lot în suprafață de **2.359 mp** ce va purta numărul poștal **20-24**. Diferența de suprafață a rezultat în urma rectificărilor cadastrale necesare ca urmare a existenței suprapunerilor limitelor de proprietate.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament este conform planșei U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*.

Așezarea clădirilor se va realiza parțial pe aliniament, în regim discontinuu, parțial retras față de acesta.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 9 din 12
-----------------	--	---

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

Viitorul ansamblu se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*), astfel:

- Față de limita estică de proprietate, construcția se va alipi la calcanul existent de la nr. poștal 26, pe o adâncime de maxim 25 m;
- Față de limita vestică de proprietate, construcția se va alipi la calcanul existent de la nr. poștal 18;
- Față de limita sudică (posterioară) a terenului amplasat inițial la numărul poștal 20-22, viitoarea construcție se va retrage cu minim 5,00 m;
- Față de limita sudică (posterioară) a terenului amplasat inițial la numărul poștal 24, viitoarea construcție se va retrage cu minim 6,00 m;

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, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

În planșa *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* sunt delimitate două suprafețe de edificabil, astfel încât unul din corpuri să fie amplasat spre stradă, iar celălalt spre limita posterioară. Distanța minimă între ele va fi de minim 6,00 m.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în parcare subterană se va realiza din Str. Sf. Voievozi⁸, perpendicular pe stradă.

Accesul carosabil în parcajul subteran se va realiza printr-o rampa cu un fir de circulație și va avea o lățime minimă de 3,70 m. Intrarea și ieșirea se va realiza semaforizat. Rampa de coborâre spre parcare subterană se va amplasa la minim 4,00 m față de limita carosabilului.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

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

În cele două subsoluri ale ansamblului se vor amenaja locuri de parcare. Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu numărul apartamentelor rezultate, în conformitate cu *Normele 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.

Este estimat un număr total de 85 de locuri de parcare. Acesta va fi definitivat la faza DTAC.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de 2S+P+5E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 22,00 m.

Ansamblul va fi compus din mai multe corpuri, de înălțimi diferite, astfel:

⁸ Circulația pe Strada Sf. Voievozi se realizează în sens unic, de la est la vest, aceasta având un gabarit cuprins între 11,75 m și 14,00 m.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
ANZ NR.	34/09.09.2016
Cod KXL	F 04 12
Ediția 1 / Revizia 0	
Pagina 10 din 12	

S.C. KXL S.R.L.

Regulament Local de Urbanism
PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24,
Sectorul 1, Municipiul București

15
78

- Spre stradă va fi un corp cu regim de înălțime 2S+P+2E / 2S+P+4E / 2S+P+5E;
- Spre partea posterioară a terenului va fi un corp cu regim de înălțime 2S+P+2E / 2S+P+3E / 2S+P+4E.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

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

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32), se va urmări integrarea viitorului ansamblu în cadrul specificului zonei istorice protejate.

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să se realizeze 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 branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va asigura un procent de minim 30% de spații verzi din suprafața 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 umiditate⁹.

4.3.11. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se va realiza împrejmuire amplasată pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opacă, iar înălțimea maximă va fi de 2,00 m.

Spre Str. Sf. Voievozi se va realiza împrejmuire parțială, retrasă de la aliniament.

⁹ Conform Programului Integrat de Gestionare a Căminării Aerului în Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 4/2010

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

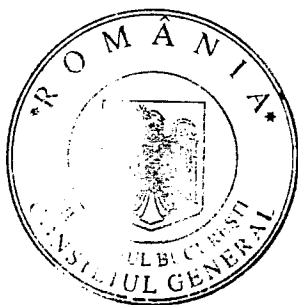
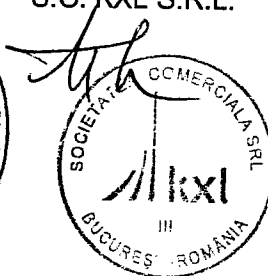
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = **60%**.

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

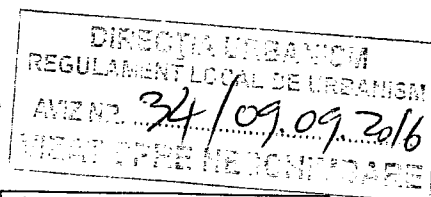
- CUT maxim admis = **2,4**.

Întocmit,
urb. Anamaria Mohan
S.C. KXL S.R.L.



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Str. Sfinții Voievozi nr. 20-24, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12 Editia 1 / Revizia 0 Pagina 12 din 12
-----------------	--	--