



CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism



ANEXA nr. 1
MC GMB nr. 226/2018

Urmare la solicitările și completările transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. K.X.L. S.R.L. (reprezentantă a inițiatorului documentației de urbanism MIHAI DORIN) cu domiciliul în București, str. AV. Nicolae Capsa nr. 6, sectorul 1, telefon 021/2245282, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresa nr. 15602179/23.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 26..... din 28.01.2018

PENTRU

**PUZ – STR. DRUMUL BINELUI NR. 41A, LOT 2,
SECTORUL 4, BUCUREȘTI”**

Generat de imobilul : situat în București, str. Drumul Binelui nr. 41A, Lot. 2, sectorul 4, în suprafață de 2231, 00 mp.

Inițiator : D-NUL MIHAI DORIN

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: URB. ANAMARIA MIHAELA MOHAN

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Sud a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Nord**-str. Drumul Binelui; **la Sud**-str. Drumul Jilavei; **la Est**-proprietăți private; **la Vest**-B-dul Metalurgiei.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Regimului economic și Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 258/5985/02.03.2017 eliberat de Primarul Sectorului 4, București, amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic sunt încadrate în 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință **UTRA4** - subzona serelor.

Conform R.L.U. – P.U.G. municipiul București, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 68/15.09.2017.

CONFORM CU ORIGINALUL

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

U.T.R. Lc6:

FUNȚIUNI: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII LA PARTER

INDICATORI URBANISTICI:

- POTmax. - 35%;
- CUTmax. - 2,5 mpADC/mpteren;
- Hmax. = 24,00m - RmaxH = S+Ds+P+6E .
- *Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definitive în etapa de AUTORIZARE, pe baza unui studiu de însorire.*
- *Retragerile față de celelalte limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.*

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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) 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 P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU





Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/27.02.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5 București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



CIRCULAȚII ȘI ACCESE

	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Drumuri de servitute, proprietăți private deținute în cotă indiviză
	Acces pietonal și carosabil în incinta terenurilor reglementate


REGLEMENTĂRI (CU CARACTER IMPERATIV)

CONFORM CU ORIGINALUL

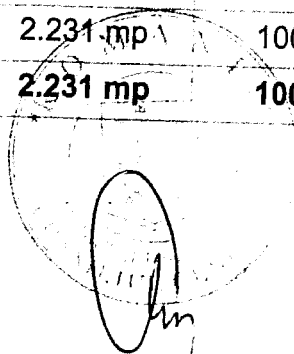
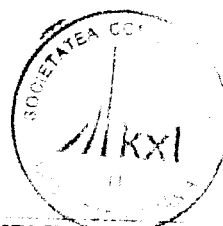
----- Edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)

CATEGORII DE INTERVENȚII (CU CARACTER DIRECTOR)

Propuneri de reconversie funcțională (în locuire colectivă)

**BILANȚ TERITORIAL**

Utilizare funcțională	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită max.	-	-	780,85 mp	35%
Spații verzi din care:	-	-	669,30 mp	30%
	-	-		
	-	-		
Circulații și amenajări	-	-	780,85 mp	35%
Teren neconstruit	2.231 mp	100%	-	-
TOTAL	2.231 mp	100%	2.231 mp	100%


**P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Amplasament: P.U.Z. Drumul Binelui nr. 41A, Lot 2, Nr. cad. 226099, Sector 4, București

Beneficiari: Mihai Dorin, Mihai Teodora Mihaela

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:

Ianuarie 2018

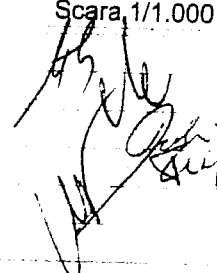
Număr proiect:

187.07.203 / 2017

Scara 1/1.000

Planșa U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare Funcțională

Șef proiect	urb. Anamaria MOHAN
Proiectat	urb. Vlad-Andrei NOUR
Proiectat	urb. peis. Iulia Nicoleta SABĂU
Proiectat	urb. Ana-Maria FLOREA
Proiectat	urb. Diana CONSTANDACHE






CONFORM CU ORIGINALUL

SECRETAR GENERAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
26/02/2018

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






ANEXA nr. 3
HCGMB nr. 226/2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, Sectorul 4,
Număr Cadastral 226099,
Municipiul București

2018

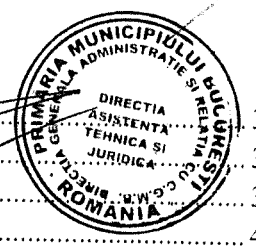
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, Nr. cad. 226099, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I - Revizia 0
		Pagina 1 din 15

6

26/28-02-2018

CUPRINS

CONFORM CU ORIGINALUL



CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 3

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 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 5

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 5

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 5

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 6

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale 6

2.3.2. Amplasarea față de aliniament 7

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei 7

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă 8

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii 8

2.4.1. Accesuri carosabile 8

2.4.2. Accesuri pietonale 8

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară 8

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 9

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 9

2.7.1. Spații verzi 9

2.7.2. Împrejmuiri 9

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 10

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 10

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 10

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 10

4.2.1. Utilizări admise 10

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări 10

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI 11

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) 11

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament 11

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 12

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă 12

4.3.5. Circulații și accesuri 12

4.3.6. Staționarea autovehiculelor 12

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 13

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor 13

4.3.9. Condiții de echipare edilitară 13

4.3.10. Spații libere și spații plantate 14

4.3.11. Împrejmuiri 14

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului 15

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului 15

Official stamp and signature of the Municipality of Bucharest, General Administration and Urbanism.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

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 urbanism (permisiuni și restricții), condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, C) ale viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare din Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, sectorul 4, ansamblu propus pe imobilul identificat cu numărul cadastral 226099, în suprafață de 2.231 mp, al cărui proprietari sunt Mihai Dorin și Mihai Teodora Mihaela.

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 *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* 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 nr. 86/2017 și OUG 49/2017*.

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1;

S.C. KXI S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, Nr. cad. 226099, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXI F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 3 din 15
-----------------	---	---

- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului 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 - Anexa nr. 1;

- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație

- Codul Civil;

CONFORM CU ORIGINALUL



Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015;

- PUZ "Drumul Binelui - Drumul Jilavei - B-dul Metalurgiei", sector 4 - Aprobat prin HCGMB nr. 187/ 28.09.2011 - Expirat, dar care a produs efecte;

Documentații de urbanism în curs de avizare, concomitent cu prezentul PUZ:

- P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4.

1.3. Domeniu de aplicare

Prin prezentul RLU sunt enunțate **reglementări imperative, cu caracter obligatoriu** pentru terenul din **Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, Sectorul 4, Municipiul București**, identificat cu **nr. cad. 226099**, în suprafață totală de **2.231 mp**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 258/5985/02.03.2017.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 68/15.09.2017 a fost delimitată **zona de studiu** a prezentului PUZ, aceasta fiind cuprinsă între Str. Turnu-Măgurele - B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei - Intersecția străzilor Zătreni/Bălea/Bucovăț. Întreaga zonă a fost coordonată în baza unui **Plan Director**, pentru care au fost formulate reglementări obligatorii privind organizarea tramei stradale, dezvoltarea infrastructurii tehnice și de transport în comun, au fost inventariate obiectivele de utilitate publică, au fost enunțate măsuri de protecție a mediului și au fost preluate prevederile urbanistice reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

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 și funcțiuni complementare.

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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, Nr. cad. 226099, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 - Revizia 0
		Pagina 4 din 15

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

Viitoarea construcție se va 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*Terenuri agricole din intravilan*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin Autorizația de Construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

Zone construite protejate

Terenul reglementat nu face parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic.

În vecinătatea acestora nu se află monumente istorice înscrise în LMI 2015.

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).

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice*

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

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

Asigurarea echipării edilitare¹

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în cap. 4.3.9.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

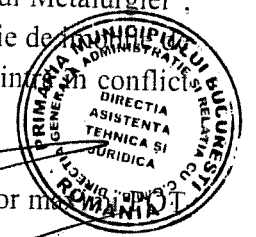
¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient

26/28.02.2018

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

În situația de față, întreaga zonă în care au funcționat serele Berceni a fost convertită funcțional prin PUZ "Ansamblu rezidențial - Drumul Binelui - Drumul Jilavei - B-dul Metalurgiei", sector 4, Aprobat prin HCGMB nr. 187/ 28.09.2011, în baza sa fiind construite o serie de locuințe colective. Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ nu intră în conflict cu cea existentă, venind în completarea și întregirea ansamblului rezidențial.

CONFIRMARE CU ORIGINALUL



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

Procentul de ocupare a terenului² (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 terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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

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

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

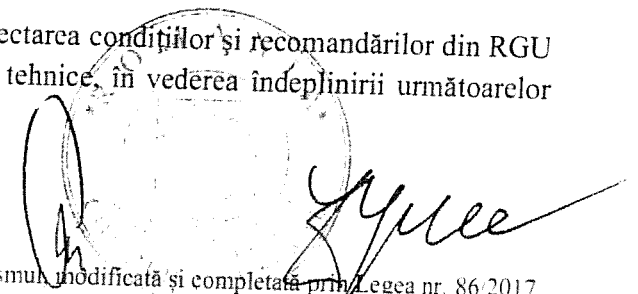
Amplasarea viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017.

³ Idem 1.

⁴ 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).



- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵):
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 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 minimum 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 construcțiilor 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, dependentă 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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Ansamblul va fi amplasat retras față de aliniament, conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

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;

⁵ 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).

26/28.02.2018

- 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), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice.

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

Având în vedere dimensiunea parcelei, pe suprafața acesteia poziția viitoarelor construcții 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 vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

CONFORM CU ORIGINALUL



2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor 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, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții/ 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.

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.

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

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 P.U.Z. Drumul Binelui, nr. 41.A, Lot 2, Nr. cad. 226099, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 - Revizia 0 Pagina 8 din 15
-----------------	--	---

26/28.02.2018

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenului.

CONFORM CU ORIGINALUL

În momentul întocmirii prezentului RLU, terenul se prezintă din punct de vedere cadastral astfel:



Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S4, București)
1 226099	2.231 mp	Mihai Dorin și Mihai Teodora Mihaela	Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2

226099
Curți construcții

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

2.7.1. Spații verzi

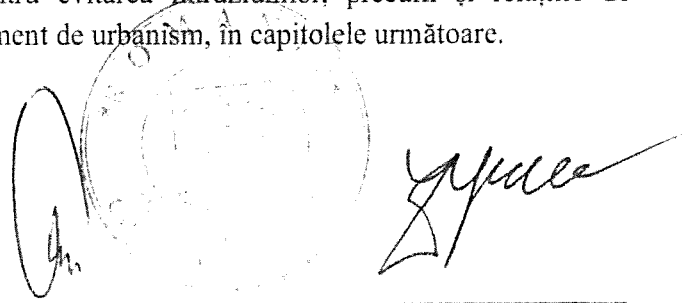
Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecție a mediului, precum și cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ținând cont de funcțiunile propuse și densitățile generate estimate, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

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

2.7.2. Împrejuriri

Pentru viitorul ansamblu se vor realiza împrejuriri amplasate 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.



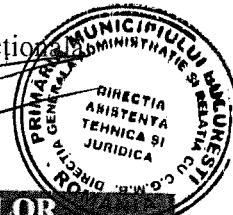
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare. Acesta este amplasat în zona de sud a capitalei, în sectorul 4, fiind delimitat la sud-vest și sud-est de drumuri de acces, proprietate privată deținute în cotă indiviză.

Pentru terenul studiat a fost delimitată și reglementată subzona funcțională

Lc_6- Subzona locuințe colective și servicii la parter.

CONFORM CU PREVEDERILE



CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona Lc_6 este reglementată pe toată suprafața ansamblului și se caracterizează printr-o zonă compactă și omogenă de locuințe colective cu parter destinat funcțiunii de servicii.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

Lc_6

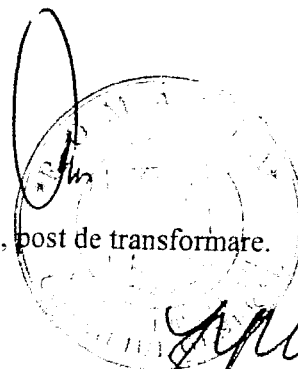
- Locuințe colective;
- Spații pentru servicii și comerț la parter (showroom);
- Spații verzi plantate, amenajate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Cabină pază;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Lc_6

Se admit echipamente/dotări publice la nivelul parterului viitoarei construcții, cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

- funcțiuni care permit accesul publicului și care vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

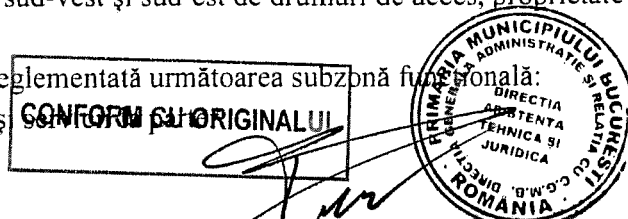


CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare. Acesta este amplasat în zona de sud a capitalei, în sectorul 4, fiind delimitat la sud-vest și sud-est de drumuri de acces, proprietate privată deținute în cotă indiviză.

Pentru terenul studiat a fost delimitată și reglementată următoarea subzonă funcțională:

Lc_6- Subzona locuințe colective și **CONFORM CU ORIGINALUL**



CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona Lc_6 este reglementată pe toată suprafața ansamblului și se caracterizează printr-o zonă compactă și omogenă de locuințe colective cu parter destinat funcțiunii de servicii.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

Lc_6

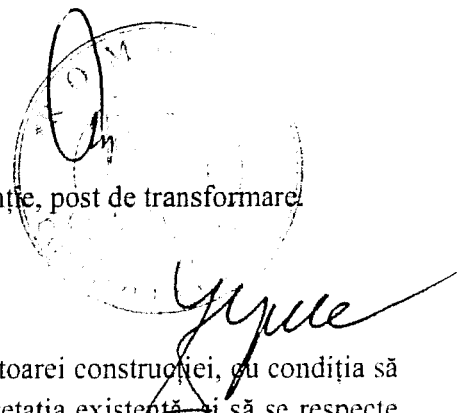
- Locuințe colective;
- Spații pentru servicii și comerț la parter.
- Spații verzi plantate, amenajate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Cabină pază;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Lc_6

Se admit echipamente/dotări publice la nivelul parterului viitoarei construcții, cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

- funcțiuni care permit accesul publicului și care vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

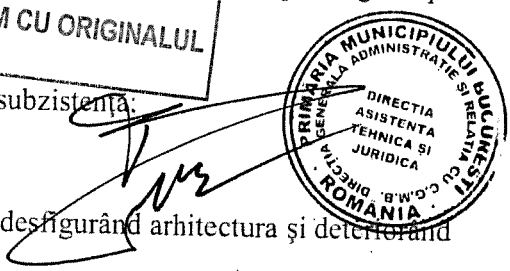


4.2.3. Utilizări interzise

Lc_6

- 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;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- 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.

CONFORM CU ORIGINALUL



4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

Lc_6

Suprafață totală reglementată este de 2.231 mp.

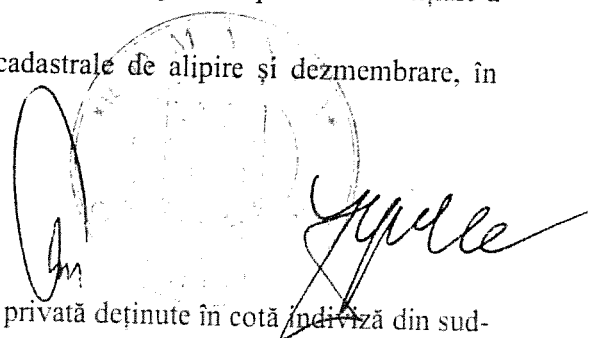
Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenului.

Ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Lc_6

În cazul transferului drumurilor de acces, proprietate privată deținute în cotă indiviză din sud-vestul și sud-estul terenului studiat în domeniul public, retragerile față de viitorul aliniament vor fi de min. 6,00 m (sud-vest), respectiv min. 8,50 m (sud-est).



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").

CONFORM CU ORIGINALUL



Lc_6

În cazul păstrării regimului juridic prezent a drumurilor de acces, respectiv drumuri proprietate privată deținute în cotă indiviză, retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt:

- la sud-vest: min. 6,00 m față de limita de proprietate și drumurile de acces, proprietate privată deținute în cotă indiviză;
- la nord-vest: min. 10,00 m față de limita de proprietate;
- la nord-est: min. 7,00 m față de limita de proprietate
- la sud-est: min. 8,50 m față de limita de proprietate și drumurile de acces, proprietate privată deținute în cotă indiviză.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Lc_6

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

4.3.5. Circulații și accesuri

Lc_6

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din două drumuri de acces, proprietate privată deținute în cotă indiviză, ce fac legătura cu Drumul Jilavei (sud - est) – legătura cu domeniul public.

În interiorul incintei sunt propuse circulații carosabile și pietonale, astfel:

- alei carosabile și pietonale private de incintă, care asigură accesul la unitățile de locuit și locurile de parcare supraterane și a căror configurare va respecta normele tehnice specifice, în vigoare.

4.3.6. Stationarea autovehiculelor

Lc_6

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

Locurile de parcare se vor asigura atât suprateran, în subsolurile amenajate, cât și în parcurile supraterane de la sol. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Lc_6

Regimul maxim de înălțime admis este de S+Ds+P+6E, iar înălțimea maximă la care este permisă va fi de 24,00 m. Peste înălțimea maximă se admite casa scării și a liftului pentru acoperirea teraselor circulabile.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Lc_6

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 moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Lc_6

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

Se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;

Debitul mediu total de apă necesar estimat este de 11.90 mc/zi, ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora va fi suportat în totalitate de către beneficiar; preluarea apelor pluviale și menajere, atât în incintă, cât și în exterior, va fi în sistem separativ;

Se vor lua măsuri pentru funcționarea canalizării în sistem separativ, volumul rezervoarelor de înmagazinare ape pluviale urmând a fi dimensionat în funcție de frecvența ploii de calcul și de gradul de impermeabilizare al solului; se vor prevedea două racorduri distincte de canalizare (pluvial și menajer), sensul de descărcare fiind spre colectoarele și stațiile de pompă prevăzute în planul de reglementări;

În cazul incidenței cu rețelele LEA (aparținând Transelectrica) și cu conductele de apă tehnologică ce deservește CET Sud și CET Progresu, la faza DTAC se vor păstra zonele de siguranță conform normelor în vigoare;

La faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Ansamblul de locuințe colective și funcțiuni complementare pentru imobilele amplasate în Drumul Binelui nr. 41A, Lot 2, nr. cadastral 226099, sector 4, București”. la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului

26/28.02.2018

existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.

Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 5, stipulate în:

- Cap. III 3.C - Activitatea de salubritate menajeră și
- Cap. III.3.D - Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitatea desfășurată.

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se va respecta planul de preordonare anexat Avizului Comisiei de Coordonare nr. 1591914/19.01.2018.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Lc_6

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și / sau arbuști.

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

Aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală reglementată de **2.231 mp**, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate⁸.

Spațiile verzi și cele amenajate vor fi spații verzi aferente blocurilor.

4.3.11. Împrejmuiri

Lc_6

Împrejmuirea spre domeniul public va avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative (proprietățile private vecine) vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 metri.

⁸ Conform HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1



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

26/28.02.2018
URBANISM
2

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

CONFORM CU ORIGINALUL

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lc_6
- POT maxim admis = 35%.

[Signature]
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIE SI RELĂȚII CU C.M.B.
DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ SI JURIDICĂ
ROMANIA

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

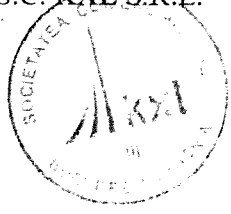
Lc_6
- CUT maxim admis = 2,5.

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

Întocmit,

Urb. Vlad-Andrei Nour
Urb. Peis. Iulia Sabău

[Signature]



Verificat,

urb. Anamaria Mohan

[Signature]
RUR
Anamaria Mihaela I
MOHAN
Arhitect diplomat
2005
CONSILIER LOCAL DE URBANISM

[Signature]
URBANISM

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Drumul Binelui, nr. 41A, Lot 2, Nr. cad. 226099, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 15 din 15