



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI 18.
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

ANEXA nr. 1
H.C.G.M.B. nr. 227/2018

Urmare la solicitările și completările transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. K.X.L. S.R.L. (reprezentantă a inițiatorilor documentației de urbanism S.C. BERSER S.A.; D-NUL VINTILĂ STELIAN; D-NA VINTILĂ MARINELA; D-NA STROE FLORENTINA AURA; D-NA NICA DANIELA și D-NUL NICA ROBERT) cu domiciliul în București, str. AV. Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, telefon 021/2245282, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresele nr. 1602188/23.02.2018 și nr. 1602166/23.02.2018, 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 ARHITECT ȘEF

Nr. 24..... din 28.02.2018

PENTRU

„PUZ – STR. DRUMUL BINELUI – STR. DRUMUL JILAVEI
(NR. CAD. 209630; NR. CAD. 221883; NR. CAD. 221910; NR. CAD. 224355;
NR. CAD. 224386; NR. CAD. 224388),
SECTORUL 4, BUCUREȘTI”

Generat de imobilele : situat în București, str. Drumul Binelui – str. Drumul Jilavei, sectorul 4, în suprafață de 42408,00 mp .

Inițiatori : S.C. BERSER S.A.; D-NUL VINTILĂ STELIAN; D-NA VINTILĂ MARINELA; D-NA STROE FLORENTINA AURA; D-NA NICA DANIELA și D-NUL NICA ROBERT

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

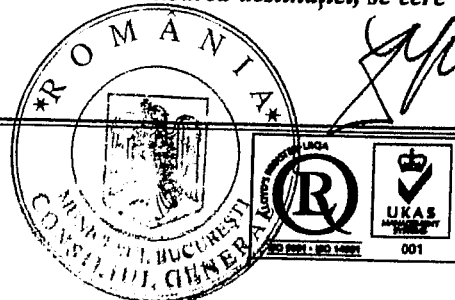
Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Sud a Municipiului București.

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

Conform Regimului economic și Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 203/54758/07.02.2017 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 **UTR A4** - 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).

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



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 INITIERE nr. 19/15.05.2017.

**PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:
FUNCTIUNI; LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

INDICATORI URBANISTICI:

- POTmax. - 35%;
- CUTmax. - 2,5 mpADC/mpteren;
- Hmax. = 24 m - RmaxH = S+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

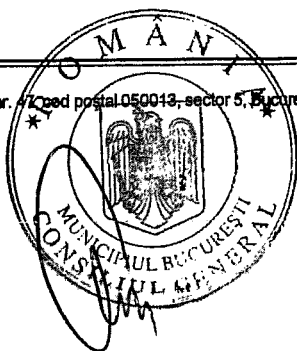
ARH. DIANA NIȚEANU

CONFORM CU ORIGINALUL

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/27.02.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 7 Cod postal 050043, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



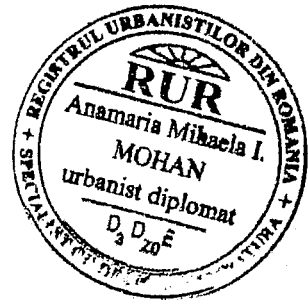
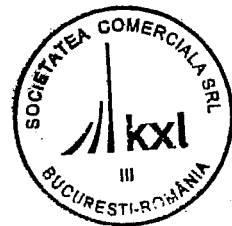
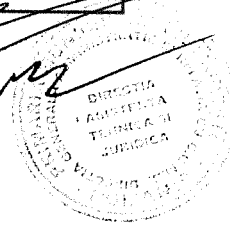
ANEXA nr. 2
MOGMB nr. 227/2017

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTĂRI ALE PREZENTULUI P.U.Z.

1 PUZ ZONA DRUMUL BINELUI - DRUMUL JILAVEI, NC 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, SECTOR 4, BUCUREȘTI

UTR	FUNCTIUNE	REGLEMENTĂRI				BILANȚ	
		POT	CUT	Rh max	H max	Supr. UTR	Procent
Lc 1'	Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	35%	2.5	S+P+6E	24 m	9.159,59 mp	21,60%
Lc 2'	Subzonă locuințe colective					29.938,83 mp	70,61%
	Circulații propuse a fi publice (carosabile / pietonale)	/	/	/	/	2.475,18 mp	5,83%
	Suprafață rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea străzilor					834,40 mp	1,96%
TOTAL P.U.Z.						42.408,00 mp	100,00%

CONFORM CU ORIGINALUL



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

Amplasament: P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sector 4, București

Beneficiari: Berser SA, Vintilă Stellan, Stroe Florentina, Nica Robert

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: 174.07.194 / 2017

Planșa U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare Funcțională

Scara 1/1.000

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



ISO 9001 d. 7.3 - F.04.21

ANEXA nr. 3

HCGMB nr. 227/2018

VOLUMUL II


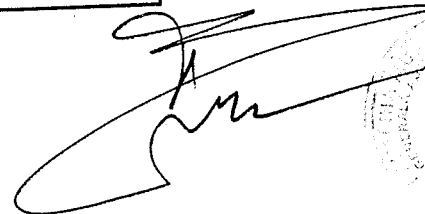
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

**Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Sectorul 4,
Numere Cadastrale 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,
Municipiul București**

CONFORM CU ORIGINALUL



2018

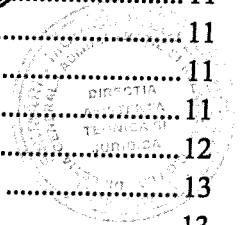


S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 1 din 17

CUPRINS

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.....	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:.....	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament.....	8
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.....	8
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	8
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii.....	9
2.4.1. Accesuri carosabile	9
2.4.2. Accesuri pietonale.....	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
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.....	10
2.7.1. Spații verzi	10
2.7.2. Împrejmuiri	10
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	11
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	11
4.2.1. Utilizări admise.....	11
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	12
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	13
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	13
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	13
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	13
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	14
4.3.5. Circulații și accesuri.....	14
4.3.6. Staționarea autovehiculelor	15
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	15
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	15
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	15
4.3.10. Spații libere și spații plantate	16
4.3.11. Împrejmuiri	17
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	17
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	17
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	17

CONFORM CU ORIGINALUL



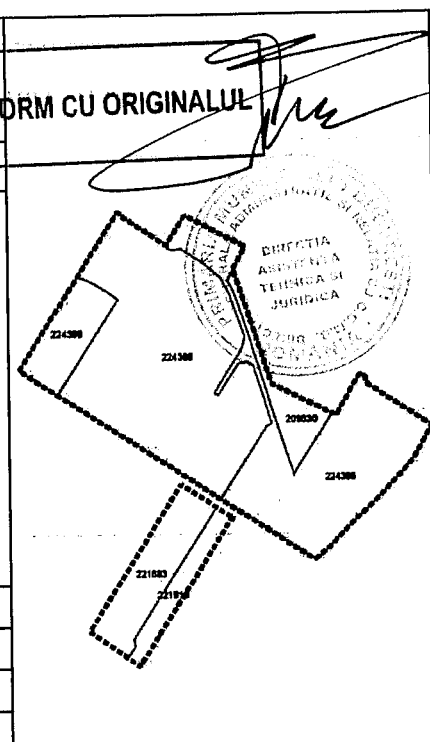
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 17

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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), condițiile de construire (alinieri, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare din zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, sectorul 4, ansamblu propus pe imobilele identificate astfel:

Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S4, București)
1	209630	1.987 mp	Berser S.A.
2	221883	4.154 mp	Vintilă
3	221910	1.862 mp	Stelian și Vintilă
			Marinela, Stroe Florentina Aura, Nica Daniela Marilena și Nica Robert Florin
4	224355	19.224 mp	Berser S.A.
5	224386	2.952 mp	Berser S.A.
6	224388	12.229 mp	Berser S.A.
Total		42.408 mp	

CONFORM CU ORIGINALUL



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 «*Chidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 3 din 17

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;
- 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 Mun. 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 cele șase terenuri din zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Sectorul 4, Municipiul București, identificate cu nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388 (detaliat la cap. 1.1), în suprafață totală de 42.408 mp, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 203/54758/07.02.2017.

Prin Avizul de inițiere nr. 19/15.05.2017 a fost delimitată zona de studiu a prezentului PUZ, aceasta fiind cuprinsă între Str. Turnu-Măgurele - B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei - Intersecția

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 4 din 17

străzilor Zătreni/Bâlea/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 protecția 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.

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

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

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac 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).

CONFORM CU ORIGINALUL

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 5 din 17

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

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 imobile 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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT 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.

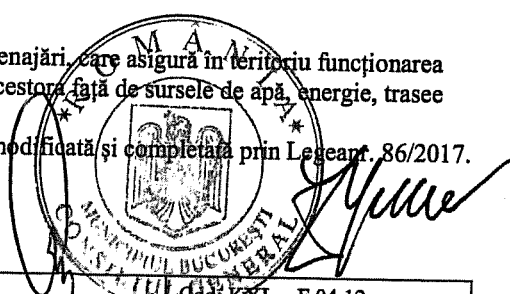
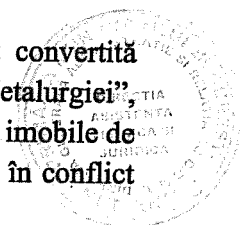
Coefficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu 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

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 ambiant

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

³ Idem 1.

CONFORM CU ORIGINALUL



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 17

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 viitoarelor 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;
- 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".

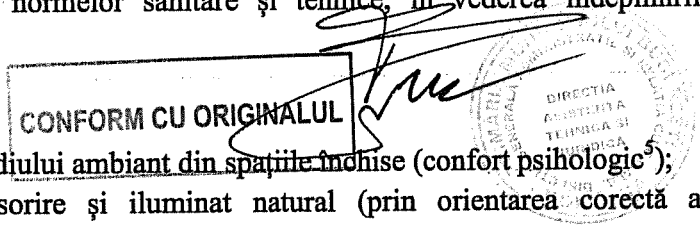
Conform *Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor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

Asigurarea duratei de însorire, 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.



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).

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).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 7 din 17

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

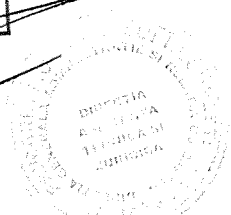
Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

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.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă 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.

CONFORM CU ORIGINALUL



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 8 din 17

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 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

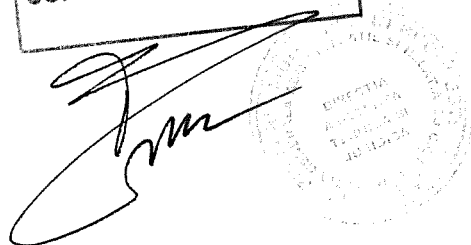
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației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

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

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 terenurilor.

CONFORM CU ORIGINALUL



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	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 9 din 17

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

Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S4, București)	
1	209630	1.987 mp	Berser S.A.	Str. Binelui, Lot 1
2	221883	4.154 mp	Vintilă Stelian, Stroe	Drumul Binelui FN
3	221910	1.862 mp	Florentina, Nica Daniela	Drumul Binelui nr. 9
4	224355	19.224 mp	Berser S.A.	Drumul Binelui FN
5	224386	2.952 mp	Berser S.A.	Drumul Binelui FN
6	224388	12.229 mp	Berser S.A.	Drumul Binelui nr. 9
Total	42.408 mp			

De menționat este faptul că a fost rezervată o suprafață de 834,40 mp în urma propunerii de modernizare a Drumul Binelui, pe latura nord-vestică a ansamblului.

CONFORM CU ORIGINALUL

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.

Au fost reglementate următoarele categorii de spații verzi: comunitare, aferente unităților de locuit, publice (de aliniament).

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția 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. Împrejurimi

Pentru viitorul ansamblu se vor realiza împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurimii în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 17

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 vest de Drumul Binelui, iar la est de Drumul Jilavei.

Astfel, au fost delimitate și reglementate două tipuri de subzone funcționale:

Lc_1' - Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare

Lc_2' - Subzona locuințe colective

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona Lc_1' este reglementată în extremele estice și vestice ale ansamblului, mai exact în zonele aferente Drumul Binelui și Drumul Jilavei. În aceste zone, cu acces direct din domeniul public, sunt permise în plus ca utilizări funcționale, față de locuințele colective, și dotările și echipamentele publice necesare atât pentru viitorul ansamblu rezidențial, cât și pentru vecinătate.

Subzona Lc_1' este permisă pe o adâncime de maximum 40 m față de Drumul Binelui, iar față de Drumul Jilavei pe o adâncime de maximum 25 m (sud-est), respectiv 47 m (nord-est).

Subzona Lc_2' este reglementată în restul ansamblului, în zonele care nu au acces direct la Drumul Binelui și Drumul Jilavei și se caracterizează printr-o zonă compactă și omogenă de locuințe colective.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**4.2.1. Utilizări admise**

Lc_1' și Lc_2'

- Locuințe colective;
- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente și dotări publice):
 - Loc de joacă pentru copii,
 - Activități sportive - spații pentru sport și recreere.
- 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;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare

CONFORM CU ORIGINALUL



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 11 din 17

Lc_2'

- Echipamente și dotări publice, cu acces facil în Drumul Binelui și Drumul Jilavei:

- Spații comerciale,
- Alimentație publică,
- Dotări sanitare - dispensar, cabinet medical,
- Farmacie,
- Creșă / Grădiniță / After-school,
- Cabină pază;

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Lc_1'

Clădirile vor avea la parterul orientat spre Drumul Binelui și Drumul Jilavei și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care permit accesul publicului și care vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului este limitat să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea frontului stradal;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de școli și biserici;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Lc_2'

Se admite completarea cu puncte comerciale în interspațiile dintre blocuri, 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

4.2.3. Utilizări interzise

Lc_1' și Lc_2'

- 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;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 12 din 17

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

- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

Lc_1' și Lc_2'

Suprafață totală reglementată este de 42.408 mp.

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

De menționat, însă, este faptul că a fost rezervată o suprafață de 834,40 mp, paralelă cu Drumul Binelui, pe latura vestică a ansamblului, în urma propunerii de modernizare a străzii.

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

CONFORM CU ORIGINALUL

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Lc_1'

- față de Drumul Binelui (latura vestică de proprietate):
 - 8,00 m față de aliniamentul existent (actuala limită de proprietate);
 - 2,00 m față de aliniamentul propus.
- față de Drumul Jilavei (latura estică de proprietate) - 5,00 m

Lc_2'

Nu este cazul.

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").

Lc_1'

Zona Lc_1' dinspre Drumul Binelui:

- la sud-vest: min. 5,00 m față de limita de proprietate
- la nord-est: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- 6,00 m față de drumul de incintă propus.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 13 din 17

Zona Lc_1' dinspre Drumul Jilavei:

- la sud-vest: min. 5,00 m față de limita de proprietate
- la nord-est: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- 6,00 m față de drumul de incintă propus.

Lc_2'

Enclava nordică, în suprafață de 36.392 mp:

- la sud-vest: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- la nord-est: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- 6,00 m față de drumul de incintă propus.

CONFORM CU ORIGINALUL

Enclava sudică, în suprafață de 6.016 mp:

- la nord-est: 6,00 m față de drumul de acces, proprietate privată deținută în cotă indiviză;
- la sud-vest: 8,00 m față de drumul de acces, proprietate privată deținută în cotă indiviză;
- la sud-est și nord-vest: min. 8,50 m față de limitele de proprietate;

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Lc_1' și Lc_2'

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.

Lc_2'

Enclava nordică, în suprafață de 36.392 mp:

Sunt delimitate patru suprafețe edificabile, între care se recomandă a se păstra următoarele distanțele:

- minimum înălțimea maximă a viitoarelor construcții, pe direcția nord-est - sud-vest;
- minimum 30 m, pe direcția nord-vest - sud-est, pentru a permite amenajarea spațiilor verzi comunitare cu locuri de joacă pentru copii, alei, parcaje, precum și spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă.

Enclava sudică, în suprafață de 6.016 mp:

Sunt delimitate două suprafețe edificabile, între care se recomandă a se păstra distanța de minimum înălțimea maximă a viitoarelor construcții.

4.3.5. Circulații și accesuri

Lc_1' și Lc_2'

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Drumul Binelui (vest) și Drumul Jilavei (est).

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



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 14 din 17

- stradă cu gabarit de 9,00 m, care se propune a fi transferată domeniului public și care asigură accesul pe teren din domeniul public și, totodată, legătura între Drumul Binelui și Drumul Jilavei;
- 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. Staționarea autovehiculelor

Lc_1' și Lc_2'

Staționarea 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 parcările 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_1' și Lc_2'

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

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Lc_1' și Lc_2'

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distoncăză 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_1' și Lc_2'

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă 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 2688,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

CONFORM CU ORIGINALUL

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - E.04 / 2
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 15 din 17

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 pompare 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 - Drumul Jilavei nr. cadastrale 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388 sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.

Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015, stipulate în:

- Cap. III 3.C - Activitatea de salubritate menajeră” și
- Cap. III.3.D - Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

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. 1591904/19.01.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Lc_1' și Lc_2'

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.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 16 din 17

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 42.408 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 de următoarele tipuri:

- spații verzi comunitare;
- spații verzi aferente blocurilor;
- spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă.

4.3.11. Împrejmuiri

Lc_1' și Lc_2'

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.

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

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CONFORM CU ORIGINALUL

Lc_1' și Lc_2'

- POT maxim admis = 35%.

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

Lc_1' și Lc_2'

- CUT maxim admis = 2,5.

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

Întocmit,

Urb. Vlad Nour
Urb. Peis. Iulia Sabău



Verificat,

urb. Anamaria Mohan



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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona Drumul Binelui - Drumul Jilavei, Nr. cad. 209630, 221883, 221910, 224355, 224386, 224388, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 17 din 17