



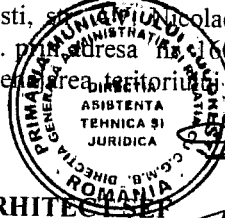
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

ANEXA nr. 1
HCGMB nr. 228/2018

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. și S.C. ELISON 2000 S.R.L.) cu domiciliul în București, Str. Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, telefon 021/2245282, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresa nr. 1602171/23.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:



AVIZ ARHITECTURAL

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 22 din 28.02.2018

PENTRU

**„PUZ – B-DUL METALURGIEI - STR. DRUMUL BINELUI
(NR. CAD. 209634; NR. CAD. 220866; NR. CAD. 220868; NR. CAD. 220870;
NR. CAD. 224351; NR. CAD. 224384; NR. CAD. 202980; NR. CAD. 202982),
SECTORUL 4, BUCUREȘTI”**

Generat de imobilele : situate în București, B-dul Metalurgiei - str. Drumul Binelui, sectorul 4, în suprafață de 103327,00 mp.

Inițiatori : S.C. BERSER S.A. și S.C. ELISON 2000 S.R.L.

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.

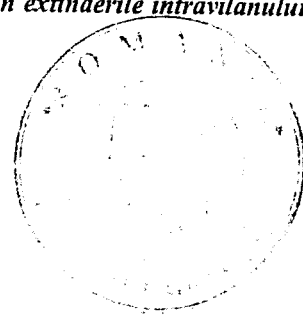
Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Regimului economic și Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 222/57127/15.02.2017 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) parțial în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A4** - subzona serelor și parțial Unitatea Teritorială de Referință **UTR M3** – subzonă mixtă.

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. 33/19.06.2017



RUL 4, MUN. BUCUREȘTI



SCARA 1 / 1000
CONFORM CU ORIGINALUL

LEGENDĂ

LIMITE

■ ■ ■ ■	Limita zonei de studiu a PUZ B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, conform Avizului de Oportunitate nr. 33/2017
■ ■ ■ ■	Limita zonei de studiu a prezentului PUZ, conform Avizului de Inițiere nr. 20/2017
— — — —	Limite de proprietate
■ ■ ■ ■ ■ ■	Limită Plan Urbanistic Zonal
— — — — — —	Limite documentații de urbanism aprobate anterior (P.U.D. / P.U.Z.)
— — — — — —	Limite documentații de urbanism în curs de avizare / elaborare (P.U.Z.)
— — — — — —	Limite U.T.R. conform PUG București

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

	Zonă locuire colectivă	
	Zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, în cadrul căreia sunt permise următoarele dotări, echipamente și servicii publice:	
	Spații comerciale	
	Alimentație publică	
	Sedii de birouri	
	Dotări sanitare - dispensar, cabinete medicale, farmacii	
	Spații verzi, din care:	
Lc_4"	Circulații și amenajări	10.039,65 mp 30 %
	TOTAL	33.465,50 mp 100 %

Utilizare funcțională	Suprafața	Procent
Suprafață construită maximă	17.285,42 mp	35 %
Spații verzi, din care:	17.285,42 mp	35 %

Lc_2"



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

22/28.02.2018



ANEXA nr. 3
HCGMB nr. 227/2018

VOLUMUL II

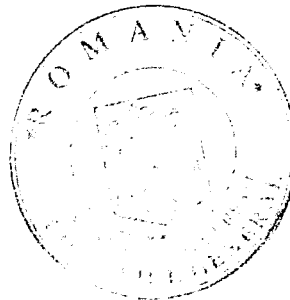
CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Sector 4,
NC 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982,
Sectorul 4, Municipiul București



2018

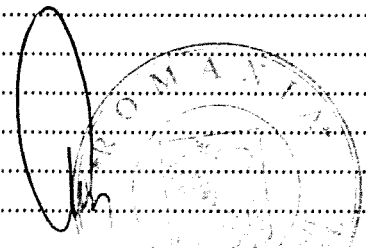
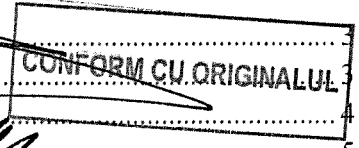
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui. Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 1 din 22

6

22/28.02.2018
[Signature]

CUPRINUT

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....	
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
1.2. Baza legală a documentației	4
1.3. Domeniu de aplicare	5
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	6
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.....	9
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.....	9
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	9
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii.....	10
2.4.1. Accesuri carosabile	10
2.4.2. Accesuri pietonale.....	10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	11
2.7.1. Spații verzi	11
2.7.2. Împrejmuiri	12
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	12
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	12
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
4.2.1. Utilizări admise	13
4.2.1.1. Utilizări admise	13
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	14
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	16
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	16
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	18
4.3.5. Circulații și accesuri.....	18
4.3.6. Staționarea autovehiculelor.....	18
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	18
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	19
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	19
4.3.10. Spații libere și spații plantate	20
4.3.11. Împrejmuiri	21
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	21
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	21
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	22



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui. Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980.	Ediția 1 / Revizia 0
	202982. Sectorul 4, Mun. București	Pagina 2 din 22



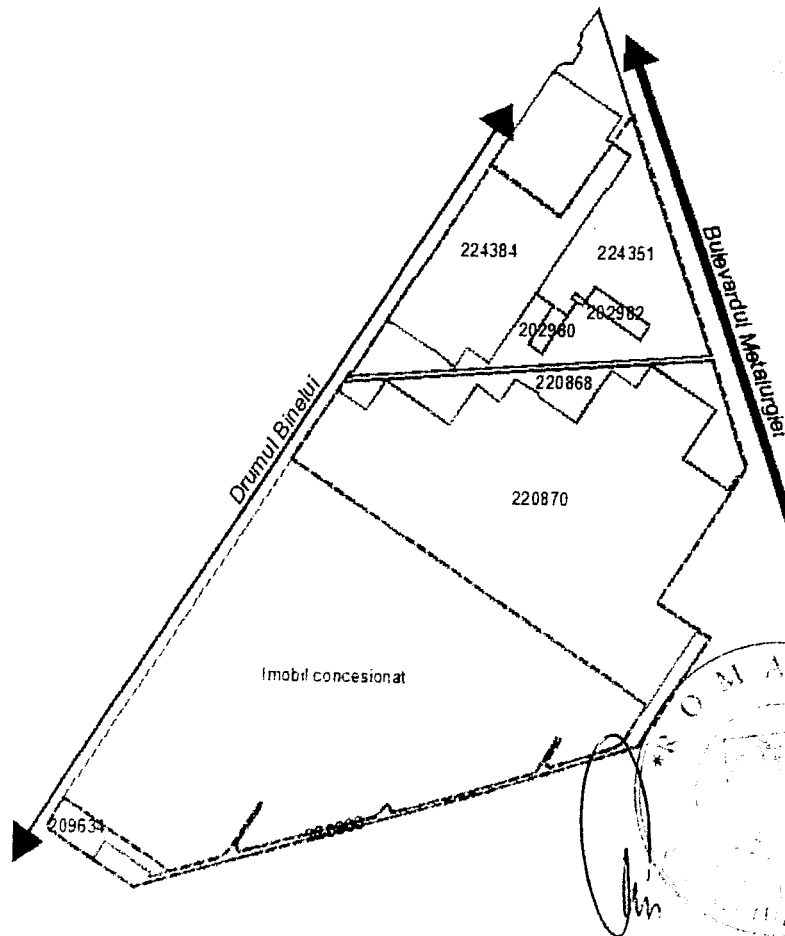
22/28.02.2018

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 (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare din zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, sectorul 4, ansamblu propus pe imobilele identificate astfel:

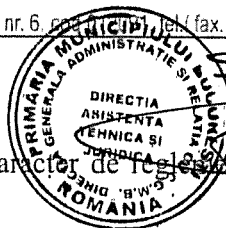
	Nr. cadastral	Suprafață	Proprietar	Adresă
1	209634	1.900 mp	Berser S.A.	Strada Binelui, FN
2	220866	4.159 mp	Berser S.A.	Strada Binelui nr. 51
3	220868	8.246 mp	Berser S.A.	Strada Binelui nr. 51
4	220870	54.314 mp	Berser S.A.	Strada Binelui, FN
5	224351	18.478 mp	Berser S.A.	Strada Binelui nr. 51
6	224384	14.817 mp	Berser S.A.	Strada Binelui, FN
7	202980	544 mp	Elison S.A.	Strada Binelui nr. 61
8	202982	869 mp	Elison S.A.	Strada Binelui nr. 59
	Total	103.327 mp		



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 22

AP

22/28.02.2018



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

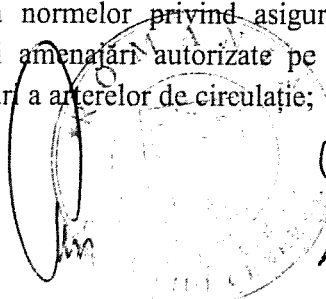
La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «*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;
- 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;



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui. Nr. cad. 209634. 220866. 220868. 220870. 224351. 224384. 202980.	Ediția 1 / Revizia 0
	202982. Sectorul 4, Mun. București	Pagina 4 din 22

22/28.02.2018.

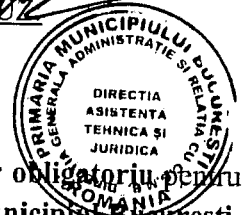
Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- 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", HCGMB nr. 187/28.09.2011 - Expirat, dar care a produs efecte;

CONFORM CU ORIGINALUL

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 opt terenuri din **zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Sectorul 4, Municipiul București**, identificate cu nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982 (detaliate la cap. 1.1), în suprafață totală de **103.327 mp**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 222/57127/15.02.2017.

Prin Avizul de oportunitate nr. 33/19.06.2017 a fost delimitată **zona de studiu** a prezentului PUZ, astfel:

- la nord - intersecția Drumul Binelui - B-dul Metalurgiei;
- la est - B-dul Metalurgiei
- la sud - sere ADS;
- la vest - Drumul Binelui.

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.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 5 din 22

10

22/28.02.2018.

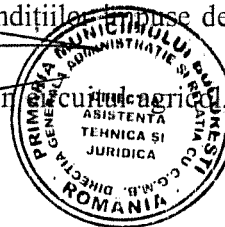
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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 funcțiune temporar sau definitiv, conform legii.

CONFORM CU ORIGINALUL



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).

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 funcțiunilor

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

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Ediția I / Revizia 0
		Pagina 6 din 22

22/28.02.2018

locuințe colective. Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ nu intră în conflict cu cea existentă, venind în completarea și întregirea ansamblului rezidențial.

CONFORM CU ORIGINALUL

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 deschise ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția 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 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;
- 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.

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legeanr. 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).

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 B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui. Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 22

22/28.02.2018

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".

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

Construcțiile de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Construcții de învățământ

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui. Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980.	Ediția 1 / Revizia 0
	202982. Sectorul 4, Mun. București	Pagina 8 din 22

22/28.02.2018
CC

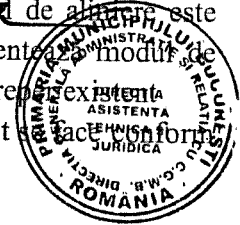
2.3.2. Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea cădirilor 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 aliniament 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 în teren.

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

CONFORM CU ORIGINALUL



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:

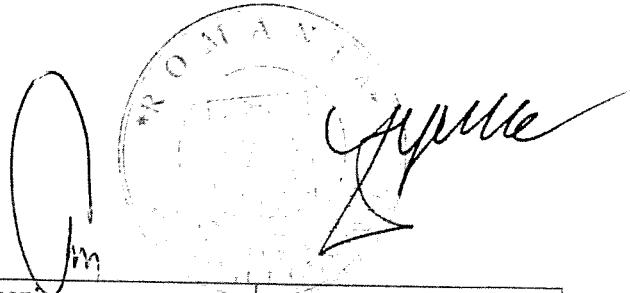
- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 9 din 22

22/28.02.2018

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

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

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

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate și amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilir 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 terenului.

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

	Nr. cadastral	Suprafață	Proprietar	Adresă
1	209634	1.900 mp	Berser S.A.	Strada Binelui, FN
2	220866	4.159 mp	Berser S.A.	Strada Binelui nr. 51
3	220868	8.246 mp	Berser S.A.	Strada Binelui nr. 51
4	220870	54.314 mp	Berser S.A.	Strada Binelui, FN
5	224351	18.478 mp	Berser S.A.	Strada Binelui nr. 51
6	224384	14.817 mp	Berser S.A.	Strada Binelui, FN

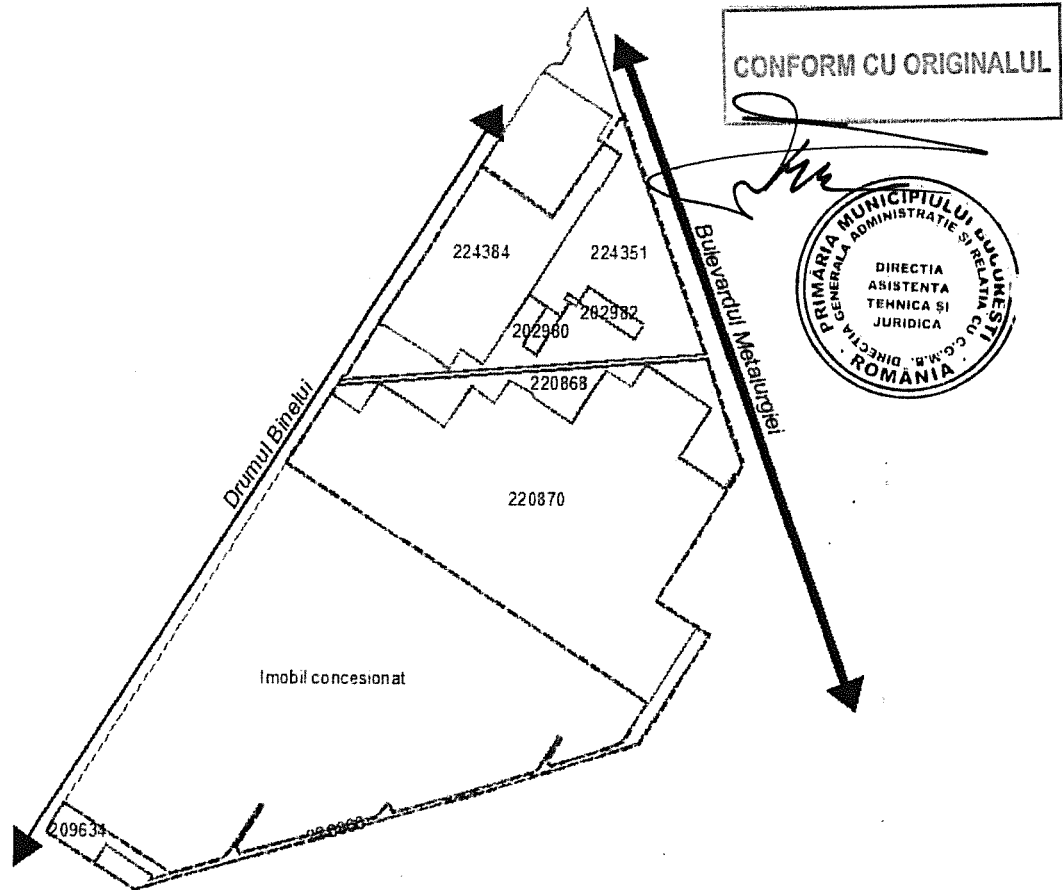
⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

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 B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980.	Ediția 1 Revizia 0
	202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 10 din 22

22/28.02.2018

7	202980	544 mp	Elison S.A.	Strada Binelui nr. 61
8	202982	869 mp	Elison S.A.	Strada Binelui nr. 59
Total		103.327 mp		



De menționat este faptul că a fost rezervată o suprafață de 1.716 mp în urma propunerii de modernizare a Drumul Binelui, pe latura nord-vestică a ansamblului.

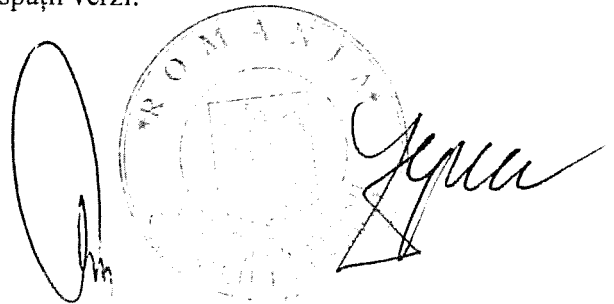
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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,
- spații verzi ce includ dotări sportive,
- de protecție ,
- de aliniament,
- spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui,	Ediția I / Revizia 0
	Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 11 din 22

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelație 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 posibilității 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. Împrejmuiri

Pentru viitorul ansamblu se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirii 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 vest de Drumul Binelui, iar la est de Drumul Jilavei.

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

Lc_4'' - Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare

Lc_2'' - Subzona locuințe colective

Is - Subzonă învățământ

V_1' - Spațiu verde care include dotări sportive și recreative

V_5' - Spațiu verde de protecție

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin prezentul PUZ sunt reglementate condițiile de dezvoltare a viitorului ansamblu rezidențial, ansamblu care să beneficieze de toate dotările și echipamentele publice necesare. Acesta se caracterizează astfel:

Lc_4'' - spre B-dul Metalurgiei și Drumul Binelui sunt definite zone în care pe lângă locuințe sunt permise și servicii complementare, de interes general. În această zonă sunt permise înălțimi până la maximum P+12E, marcându-se astfel importanța acestor două artere.

Lc_2'' - spre interiorul ansamblului sunt delimitate zone compacte și omogene de locuire colectivă.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982. Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 Revizia 0
		Pagina 12 din 22

Is - o suprafață de 0,48 ha a fost reglementată ca învățământ, echipamentele sale fiind reglementat în zona centrală a viitorului cartier, ușor accesibilă, dar și în zona de trafic intens al arterelor publice.

V 1' - Tot în zona centrală a ansamblului este reglementat un spațiu verde care include dotări sportive și recreative, în imediata proximitate a școlii.

V 5' - pe direcția est-vest este propusă o barieră de vegetație de protecție față de descărcarea Drumului Expres către B-dul Constantin Brâncoveanu (prelungire propusă).

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

Lc_4" 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, etc.

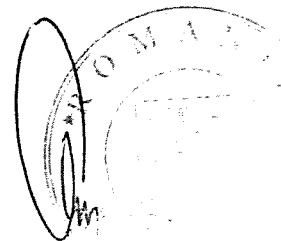
Lc_4"

- 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;

Is

4.1.2.1. Utilizări admise

- construcții de învățămînt și cercetare;
- amenajări aferente:
 - căi de acces carosabile și pietonale private;
 - garaje semi-îngropate și subterane;

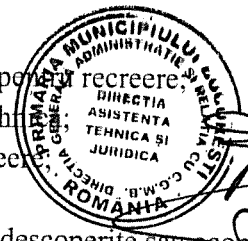


[Handwritten signature]

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980.	Ediția 1 / Revizia 0
	202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 13 din 22

22/28.02.2018

- locuri de joacă pentru copii;
- spații acoperite și descoperite pentru recreere;
- construcții pentru echiparea tehnică;
- construcții pentru sport și recreere;
- împrejurimi;
- zone de parcare sau staționare descoperite sau acoperite pentru autoturisme și autobuze/microbuze;
- parcaje subterane;
- piste și parcări pentru biciclete;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri.
- bibliotecă, mediatecă;
- pavilion expozițional;
- alimentație publică specifică unei unități de învățământ;
- săli de conferințe;
- teatru în aer liber;
- terenuri de sport și săli de sport;
- oglinzi de apă, bazine, fântâni arteziene;
- spații medicale pentru elevi, profesori și personal auxiliar;
- anexe - cabine pază etc.;
- alte echipamente publice specifice zonei de învățământ;



CONFORM CU ORIGINALUL

V_1'

- Spații verzi plantate, amenajate;
- Dotări sportive;
- Dotări recreative;
- Alei;
- Locuri de parcare pe dală înierbată.

V_5'

- Plantație de arbori cu rol de barieră de protecție față de infrastructura rutieră.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

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.

Lc_4''

Clădirile vor avea la parterul orientat spre B-dul Metalurgiei și Drumul Binelui spre traseele pietonale:

- funcțiuni care permit accesul publicului și care vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982. Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 14 din 22

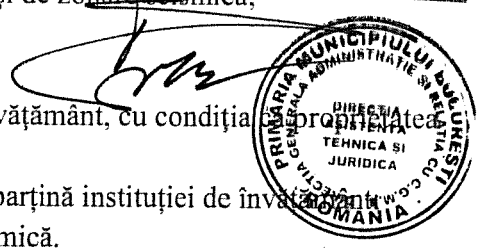
22/28.02.2018

- 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;

CONFORM CU ORIGINALUL

Is

- clădiri de cazare - cămine, internate - a instituției de învățământ, cu condiția proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- panouri publicitare, totemuri cu condiția ca acestea să aparțină instituției de învățământ;
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

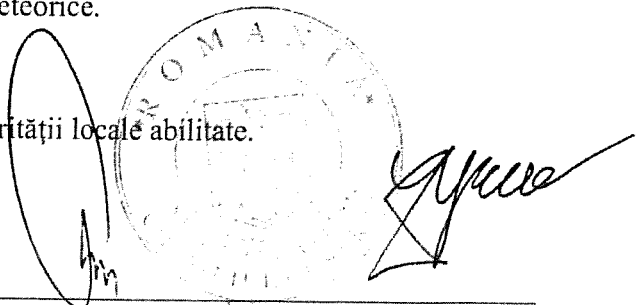


4.2.3. Utilizări interzise

- 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;
- Disponerea 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.

V_1' și V_5'

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui,	Ediția 1 / Revizia 0
	Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 15 din 22

22/28.02.2018
u.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra perimetrului inițial generat de cele opt loturi.

Ulterior aprobării PUZ, în interiorul acestuia vor avea loc operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare și a planșei "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională".

Străzile nou reglementate delimitează viitoare insule construibile, majoritate paralele cu

De menționat este faptul că a fost rezervată o suprafață de 1.716,10 mp. paralelă cu Drumul Binelui, pe latura vestică a ansamblului, în urma propunerii de modernizare a străzii

CONFORM CU ORIGINALUL



Is

Forma subzonei delimitate este trapezoidală iar suprafața este de 4.800 mp.

V_1'

Forma subzonei delimitate este dreptunghiulară iar suprafața este de 1.760 mp, cu o deschidere de cca. 30,00 m.

V_5'

Subzona este propusă în mare parte pe conturul numărului cadastral 220866, pe o suprafață de 2.383,54 mp.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Lc_4''

Zona aferentă B-dului Metalurgiei:

- față de B-dului Metalurgiei (latura estică de proprietate): 7,50 m față de aliniamentul existent și menținut.
- față de strada propusă paralel cu B-dului Metalurgiei (aliniamentul propus în vest) - 3,00 m
- față de strada propusă paralel cu rețeaua de gaze - 8,00 m.

Zona aferentă Drumului Binelui

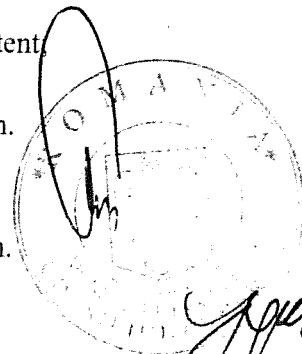
- față de Drumul Binelui:
 - 10,00 m, respectiv 11,50 m față de aliniamentul existent
 - 5,00 m față de aliniamentul propus.
- față de străzile nou propuse în interiorul ansamblului: 3,00 m.

Lc_2''

- față de străzile nou propuse în interiorul ansamblului: 3,00 m.

Is

- față de aliniamentul propus nordic și nord-vestic: 25,00 m;
- față de aliniamentul propus estic: 5,00 m;



[Handwritten signature]

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui.	Ediția 1 / Revizia 0
	Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 16 din 22

[Handwritten mark]

22/28-02-2018
L

- față de aliniamentul propus sud-estic: 10,00 m;

V_1'

- față de aliniamentul propus sud-vestic: 3,00 m;

V_5'

Nu este cazul.

CONFORM CU ORIGINALUL



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

Viitoarele construcții se vor înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională").

Lc_4''

Zona aferentă B-dului Metalurgiei:

- față de limita nordică și sudică de proprietate: min. 10,00 m;
- față de rețeaua de gaze - 8,00 m.

Zona aferentă Drumului Binelui:

- față de limitele de proprietate sud-vestică și nord-estică: min. 3,00 m.

Lc_2''

- minimum 3,00 metri, cu următoarele excepții:
 - față de limita subzonei IS - min. 5,00 m
 - față de limita de proprietate estică - min. 10,00 m;
 - în insula din extremitatea sudică:
 - față de limita laterală: min. 5,40 m.
 - față de limita posterioară: min. 11,90 m.

Is

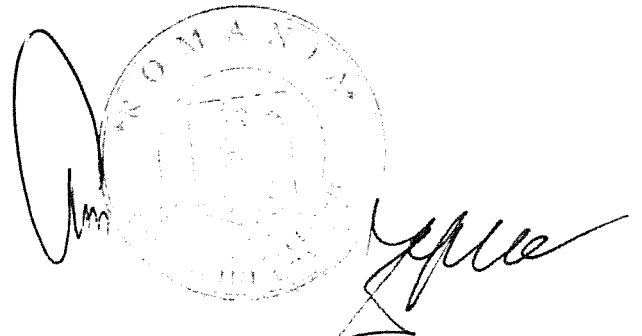
- față de limita sud-vestică de proprietate: min. 5,00 m.

V_1'

- față de limitele laterale: 3,00 m;
- față de limita posterioară: 5,00 m;

V_5'

Nu este cazul.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 17 din 22

22/28.02.2018
[Signature]

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Lc_4'', Lc_2'', Is, V_1'

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.

CONFORM CU ORIGINALUL

V_5'

Nu este cazul.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesurile carosabile și pietonale în ansamblu se vor realiza din B-dul Metalurgiei (un acces) și din Drumul Binelui (două accesuri)



Lc_4'' și Lc_2''

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

- străzi cu gabarit de 9,00 m, care se propune a fi transferate domeniului public și care asigură accesul pe teren din domeniul public;
- 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.

Is

- Subzona este accesibilă din trei laturi, est, nord și vest, din străzile propuse în interiorul ansamblului, care asigură legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

V_1'

Subzona este accesibilă din latura sud-vestică, din strada propusă în interiorul ansamblului.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

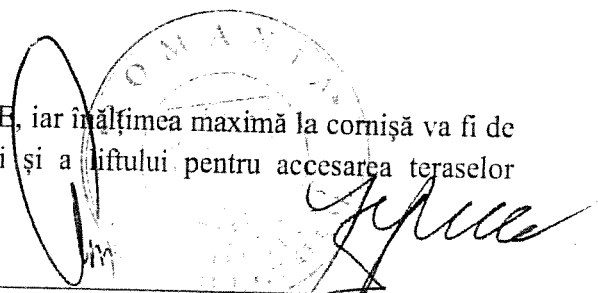
Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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_4''

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+12E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 44.00 m. Peste înălțimea maximă se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui.	Ediția 1 / Revizia 0
	Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982. Sectorul 4, Mun. București	Pagina 18 din 22

22/28.02.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

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.

Is

Regimul maxim de înălțime admis este de P+1E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 7,00 m.

V_1'

Regimul maxim de înălțime admis este de P+1E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 7,00 m.

V_5'

Nu este cazul.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

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

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale 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

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 945,64 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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui.	Ediția 1 / Revizia 0
	Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 19 din 22

24

22/28.02.2018

și menajer), sensul de descărcare fiind spre colectoarele și stațiile de pompare prevăzute în planul de reglementări;

Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua de gaze naturale existente pe amplasament.

Devierea rețelelor electrice existente pe amplasament se va face în baza unui proiect tehnic avizat SCE - Distribuție Muntenia.

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 servicii complementare pentru imobilele amplasate în Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980 sector 4, București”, în vederea realizării unei hidrogeologice existente, 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. 1591907/19.01.2018

4.3.10. Spații libere și spații plantate

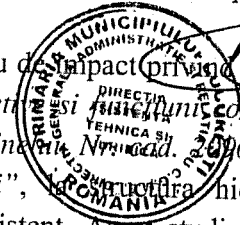
Lc_4" și Lc_2"

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.

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 a subzonelor Lc_4" și Lc_2", din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului

CONFORM CU ORIGINALUL



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 20 din 22

22/28.02.2018

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.

CONFORM CU ORIGINALUL

Is

Amplasamentul va fi organizat în următoarele tipuri de zone (în afara zonei de servitate construcției):

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.



V_1'

Se va asigura un procent de minimum 75% de spații verzi și amenajări sportive și agrement, restul suprafeței putând fi acoperită cu circulații, construcții și platforme.

V_5'

Întreaga suprafață se recomandă a fi plantată cu arbori, în vederea protecției față de infrastructura rutieră propusă la sud: descărcarea Drumului Expres către B-dul Constantin Brâncoveanu (prelungire propusă).

4.3.11. Împrejmuiri

Lc_4'', Lc_2'', Is, V_1'

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.

V_5'

Nu este cazul.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lc_4'' și Lc_2''

- POT maxim admis = 35%.

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 B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui.	Ediția 1 / Revizia 0
	Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Pagina 21 din 22

26



22/28.02.2018

Is
- POT maxim admis = 25%.

V_1'
- POT maxim admis = 15%.

V_5'
- Nu este cazul.

CONFORM CU ORIGINALUL



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

Lc_4"
- CUT maxim admis = 3,0.

Lc_2"
- CUT maxim admis = 2,5.

Is
- CUT maxim admis = 0,5.

V_1'
- CUT maxim admis = 0,2%.

V_5'
- Nu este cazul.



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

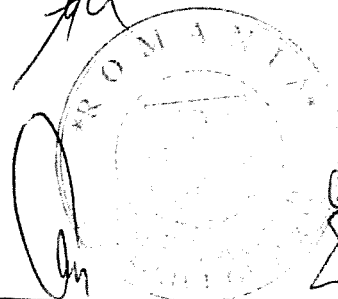
Întocmit,

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



Verificat,

urb. Anamaria Mohan



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Binelui, Nr. cad. 209634, 220866, 220868, 220870, 224351, 224384, 202980, 202982, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 22 din 22

27