



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism



CONFORM CU ORIGINALUL

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.) cu domiciliul în București, str. AV. Nicolae Capsa nr. 6, sectorul 1, telefon 021/2245282, înregistrate la Registratura-P.M.B. prin adresa nr. 1602170/23.02.2018 ȘI NR. 1602190/23.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 25 din 28.02.2018

PENTRU

„PUZ – B-DUL METALURGIEI – STR. DRUMUL JILAVEI
(NR. CAD. 213320; NR. CAD. 222436; NR. CAD. 223299; NR. CAD. 223315; NR. CAD. 224280),
SECTORUL 4, BUCUREȘTI”

Generat de imobilele : situate în București, B-dul Metalurgiei - str. Drumul Jilavei, sectorul 4, în suprafață de 19017,00 mp.

Inițiatori : S.C. BERSER S.A.

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.

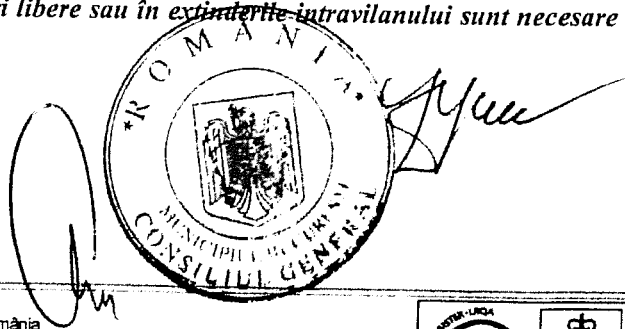
Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Regimului economic și Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 204/54761/07.02.2017 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) parțial în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A4** - subzona serelor și parțial Unitatea Teritorială de Referință **UTR V5** – subzonă culoarelor de protecție față de infrastructura tehnica.

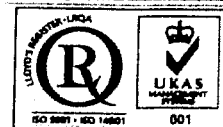
Conform R.L.U. – P.U.G. municipiul București, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (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 INITIERE nr. 20/15.05.2017.



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



5

3



CONFORM CU ORIGINALUL

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI PROPUSE:

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI ADMISI PROPUSE:

- POTmax. - 30%;
- CUTmax. - 2,5 mpADC/mpteren;
- Hmax. - 24/34 m - RmaxH = S+P+6E - S+P+8E.
- *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 definitivitate 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 electrica, gaze, etc.

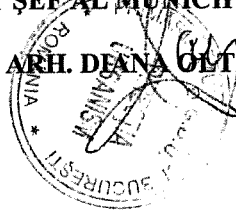
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu **art. 63 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

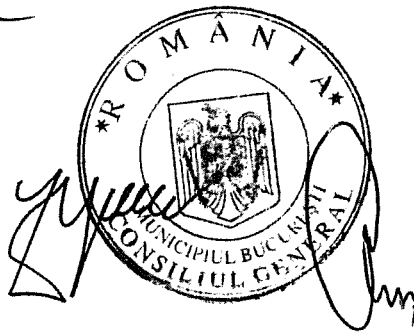
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

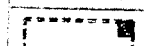

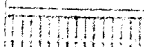
4EX/27.02.2018



străzilor

ANEXA nr. 2
HC GMB nr. 229/2017

ECHIPARE EDILITARĂ





	Bazin de retenție (15 m x 4 m)
	Post de transformare (10 m x 3 m)
	Rețea de distribuție gaze naturale și protecție (3m din ax)

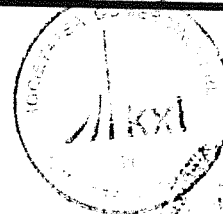
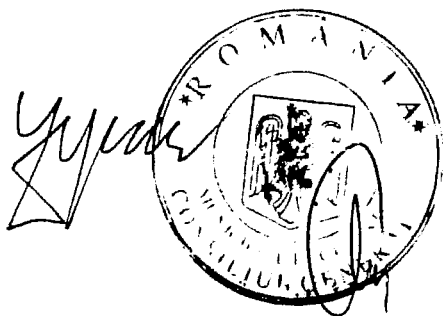


CONFORM CU ORIGINALUL

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

2 PUZ ZONA DR. JILAVEI - B-dul METALURGIEI, NC 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, SECTOR 4, BUCUREȘTI

UTR	FUNȚIUNE	REGLEMENTĂRI				BILANȚ	
		POT	CUT	Rh max	H max	Supr. UTR	Procent
	Subzonă piață agroalimentară			S/Ds+P+2E	14 m	2.154,08 mp	11,33%
	Subzonă locuințe colective și servicii complementare	30%	2.5	S+P+8E	34 m	7.629,77 mp	40,12%
	Subzonă locuințe colective			S+P+6E	24 m	7.924,65 mp	41,67%
	Suprafață rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea străzilor					1.308,50 mp	6,88%
TOTAL						19.017,00 mp	100,00%



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

Amplasament: P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sector 4, București

Beneficiar: Berser SA

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

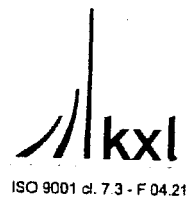
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza: P.U.Z.
Data: Ianuarie 2018
Număr proiect: 175.07.195 / 2017
Scara 1/1000

Planșa U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare Funcțională

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



ISO 9001 cl. 7.3 - F 04.21

CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA nr. 3 -
HCGMB nr. 229/2018

VOLUMUL II

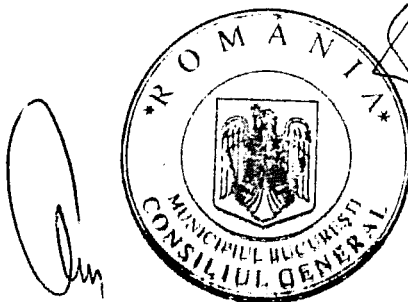


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Zona B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei, Sectorul 4,
Numere Cadastrale 213320, 222436, 223299, 223315, 224280,
Municipiul București



2018

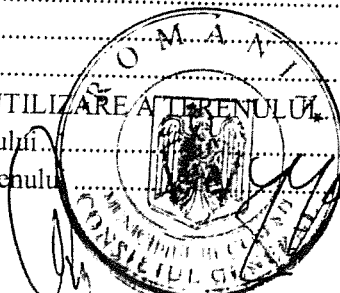
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280.	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 1 din 17

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 MONDITORIZAREA A TERENURILOR.....	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament.....	7
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.....	8
2.4.1. Accesuri carosabile.....	8
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	10
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	10
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	11
4.2.1. Utilizări admise.....	11
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	12
4.2.3. Utilizări interzise	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	14
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	14
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



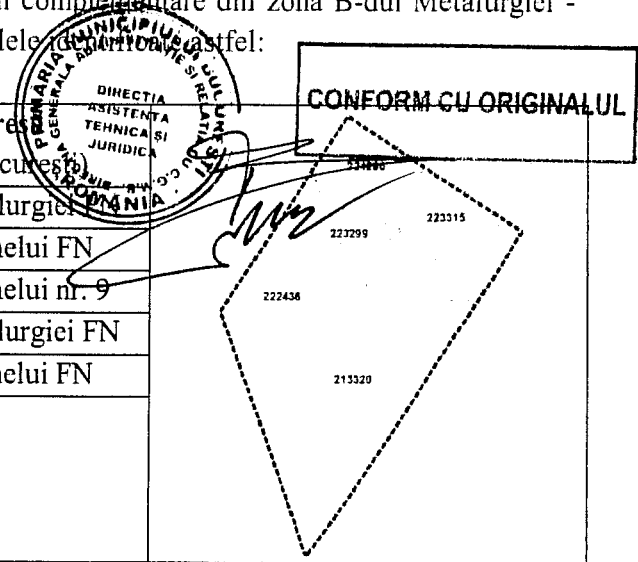
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei. Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280.	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 2 din 17

 5
7c

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 Jilavei, sectorul 4, ansamblu propus pe imobilele de teren astfel:

Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S4, București)
1	213320	Berser S.A.	B-dul Metalurgiei
2	222436	Berser S.A.	Drumul Binelui FN
3	223299	Berser S.A.	Drumul Binelui nr. 9
4	223315	Berser S.A.	B-dul Metalurgiei FN
5	224280	Berser S.A.	Drumul Binelui FN
Total	19.017 mp		



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 - cadrul 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



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 3 din 17

9
8 4

- 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 terenurilor;
- 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;

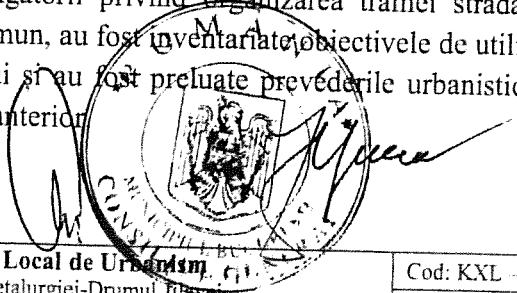
Documentații de urbanism în curs de avizare, concomitent cu prezentul PUZ:

- 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 cinci terenuri din **zona B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei, Sectorul 4, Municipiul București**, identificate cu **nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280**, (detaliat la cap. 1.1), în suprafață totală de **19.017 mp**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 204/54761/07.02.2017.

Prin Avizul de Inițiere nr. 20/15.05.2017 a fost delimitată **zona de studiu** a prezentului PUZ, aceasta fiind cuprinsă între Str. Turnu-Măgurele - B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei - Intersecția 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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 4 din 17

10
9 0

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 vederea aprobării unor modificări ale PUIZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat documentația înțipală.



CONFORM CU ORIGINALUL

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA 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.

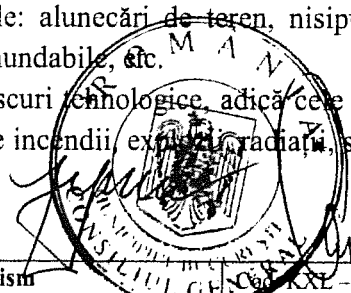
Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sectorul 4, Mun. București	
	Cod KXL - F 04 12	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 17

Asigurarea echipării edilitare¹

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnice edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în anexa nr. 1.

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, Aprobata 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 planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

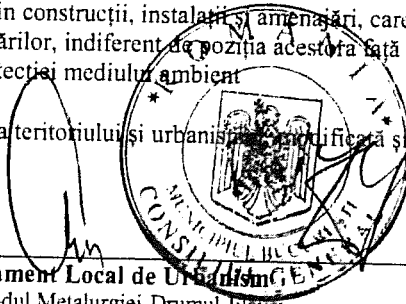
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

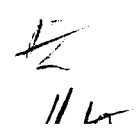
² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017.

³ Idem 1.

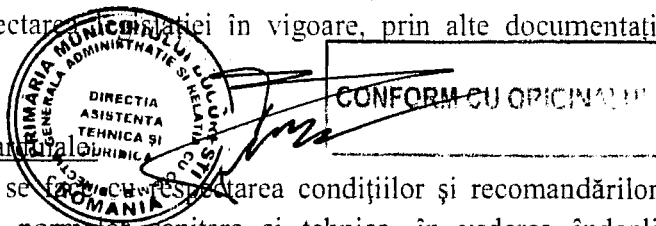


CONFORM CU ORIGINALUL

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.C.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sectorul 4, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 17



Orice derogare cu privire la încadrarea viitoarelor construcții în limita edificabilului reglementat se va putea realiza cu respectarea legislației în vigoare, prin alte documentații de urbanism.



2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor construcții se face în 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.

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

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză care 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).

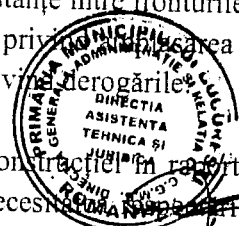
⁵ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280.	Ediția I Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 7 din 17

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 derogările 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 aplicării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.



CONFORM CU ORIGINALUL

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.

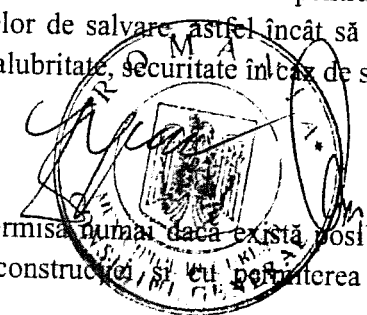
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

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.



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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280. Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 8 din 17

Handwritten marks and numbers at the bottom right of the page.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor 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.



CONFORM CU ORIGINALUL

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.

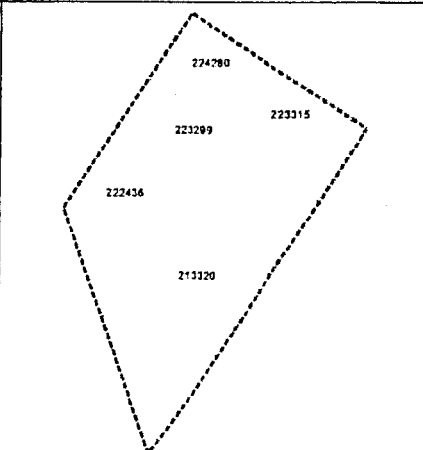
Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

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

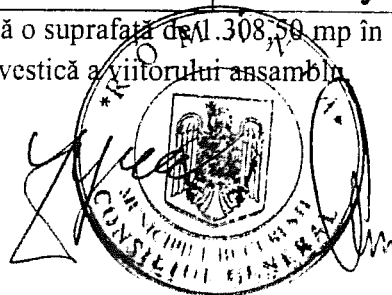
Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formelor inițiale a terenurilor.

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

Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S4, București)
1	213320	Berser S.A.	B-dul Metalurgiei FN
2	222436	Berser S.A.	Drumul Binelui FN
3	223299	Berser S.A.	Drumul Binelui nr. 9
4	223315	Berser S.A.	B-dul Metalurgiei FN
5	224280	Berser S.A.	Drumul Binelui FN
Total	19.017 mp		



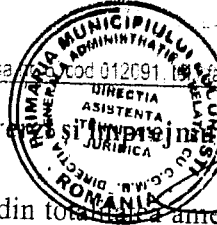
De menționat este faptul că a fost rezervată o suprafață de 1.308,50 mp în urma propunerii de modernizare a B-dului Metalurgiei, pe latura sud-vestică a viitorului ansamblu.



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 Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280,	Ediția 1 - Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 9 din 17

15
14
12



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

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din toate amenajările 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. 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 sud de B-dul Metalurgiei, iar la est de Drumul Jilavei, iar la vest de un drum de servitute.

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

- Lc_4' - Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare
- Lc_3' - Subzona locuințe colective
- Cs_1 - Subzona comerț și servicii

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII OR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona Lc_3' este reglementată în nordul ansamblului, în zona care are acces direct din drumul de servitute și din Drumul Jilavei și se caracterizează printr-o zonă compactă și omogenă de locuințe colective.

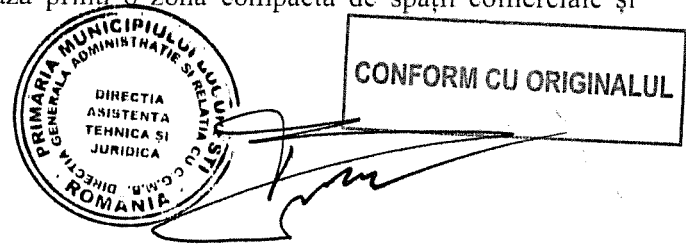
Subzona Lc_4' este reglementată între zona de centru a viitorului ansamblu, fiind accesibilă la vest din drumul de acces, la est din Drumul Jilavei, iar la sud din B-dul Metalurgiei. În această zonă, cu acces direct din domeniul public, sunt permise în plus ca utilizări funcționale, față de

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 - Revizia 0
		Pagina 10 din 17

Handwritten initials and number 154

locuințele colective, și dotările și echipamentele publice necesare atât pentru viitorul ansamblu rezidențial, cât și pentru vecinătate.

Subzona Cs_1' este reglementată în sudul ansamblului, în zona de intersecție dintre B-dul Metalurgiei și Drumul Jilavei și se caracterizează printr-o zonă compactă de spații comerciale și servicii complementare locuirii.



4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

Lc_3' și Lc_4'

- 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' și Cs_1'

- Echipamente și dotări publice, cu acces facil din Drumul Jilavei sau B-dul Metalurgiei:
 - Spații comerciale
 - Alimentație publică,
 - Dotări sanitare - dispensar, cabinet medical,
 - Farmacie,
 - Creșă / Grădiniță / After-school,
- Cabină pază;

Cs_1'

- Echipamente complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei:
 - spații pentru comerțul alimentară, nealimentară, agroalimentară,
- Parcaje la sol, subsol, și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Spații verzi plantate, amenajate;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.



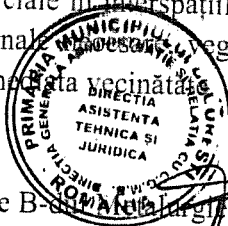
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei. Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280,	Ediția I - Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 11 din 17



4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Lc_3'

Se admite completarea cu puncte comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale și să se păstreze vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



CONFORM CU ORIGINALUL

Lc_4'

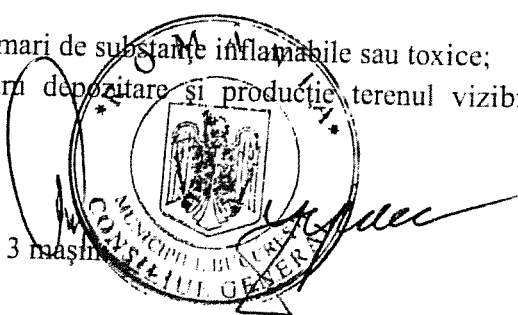
Clădirile vor avea la parterul orientat spre B-dul Metalurgiei și Drumul Jilavei și spre traseele pietonale:

- 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;

4.2.3. Utilizări interzise

Lc_3', Lc_4' și Cs_1'

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - Realizarea unor false mansarde;
 - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - Construcții provizorii;
 - Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozități de materiale re folosibile;
 - 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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei. Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280.	Ediția 1 - Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 12 din 17

17

- Forarea de puțuri în limita a 50 m (zona de protecție sanitară) față de Cimitirul Metalurgiei care să constituie sursă proprie de aprovizionare cu apă.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

Lc_3', Lc_4' și Cs_1

Suprafață totală reglementată este de 19,017 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 1.308,50 mp paralela cu B-dul Metalurgiei, pe latura sud-vestică a ansamblului, în urma propunerii de modificare a acestor artere.

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

CONFORM CU ORIGINALUL



4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Lc_3', Lc_4' și Cs_1

- față de Drumul Jilavei (latura estică de proprietate) - 8,50 m

Cs_1 și Lc_4'

- la vest: min. 15,00 m față de aliniamentul existent și min. 7,50 m față de aliniamentul propus în urma modernizării B-dului Metalurgiei;

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_3'

- la nord-vest: min. 6,50 m față de drumul de servitute
- la nord-est: min. 5,00 m față de limita de proprietate;

Lc_4'

- la nord-vest: min. 6,50 m față de drumul de servitute
- la sud: min. 15,00 m față de limita UTR CS_1.

Cs_1

- la nord - est : min. 5,00 m față de limita UTR Lc_4'



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280.	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 13 din 17

Handwritten signature and date: 18

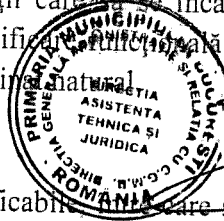
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Lc_3', Lc_4' și Cs_1

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificarea Urbană", astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminare naturală.

Lc_4' și Cs_1

Sunt delimitate două suprafețe edificabile care se recomandă a se păstra minimum 20 m, pe direcția sud-vest - nord-est, pentru a permite amenajarea spațiilor verzi de protecție a unităților de locuit, alei, parcaje, precum și spații pietonale.



CONFORM CU ORIGINALUL

4.3.5. Circulații și accesuri

Lc_3', Lc_4' și Cs_1

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din B-dul Metalurgiei (sud-vest), din Drumul Jilavei (est) și din drumul de servitute (nord-vest).

În interiorul incintei sunt propuse 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_3', Lc_4' și Cs_1

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

Locurile de parcare se vor asigura atât subteran, în subsolurile amenajate, cât și în parcarile 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+8E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 34,00 m. Peste înălțimea maximă se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

Lc_3'

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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei. Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sectorul 4, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 14 din 17

Cs_1

Regimul maxim de înălțime admis este de S/Ds+P+2E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 14,00 m. Peste înălțimea maximă se admite și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Lc_1', Lc_2' și Cs_1

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

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

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

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Lc_1', Lc_2' și Cs_1

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

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

Debitul mediu total de apă necesar estimat este de 186,80 mc/zi, ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

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

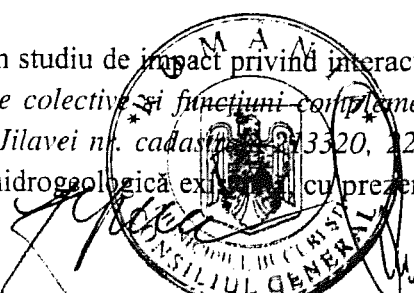
Se vor lua măsuri pentru funcționarea canalizării în sistem separativ, volumul rezervoarelor de înmagazinare ape pluviale urmând a fi dimensionat în funcție de frecvența ploii de calcul și de gradul de impermeabilizare al solului; se vor prevedea două racorduri distincte de canalizare (pluvial și menajer), sensul de descărcare fiind spre colectoarele și stațiile de 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 B-dul Metalurgiei - Drumul Jilavei nr. cadastrale 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă cu prezentarea



CONFORM CU ORIGINALUL



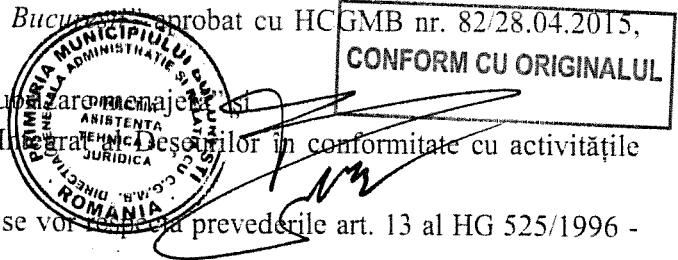
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sectorul 4, Mun. București	Ediția I / Revizia 0
		Pagina 15 din 17

20
18

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 și amenajarea
- 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. 1591906/19.01.2018

Conform OMS 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 11, alineatul 1, distanța minimă de protecție între teritoriile protejate (zona de locuire) și cimitire umane (în cazul față de Cimitirul Metalurgiei, aflat în partea estică a viitorului ansamblu) este de **50,0 m**, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie.

Întrucât zona este dotată cu rețele de alimentare cu apă, în această zonă sunt interzise puțurile forate.

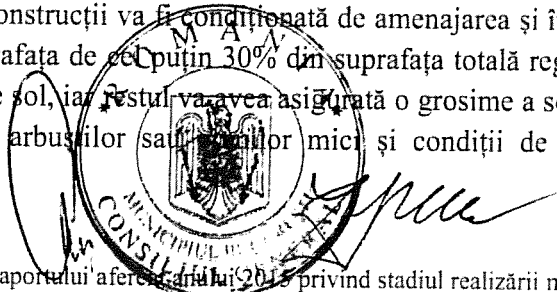
4.3.10. Spații libere și spații plantate

Lc_1', Lc_2' și Cs_1

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

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

Aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală reglementată de **19.017 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 a tinerilor mici) și condiții de drenare a excesului de umiditate⁸.



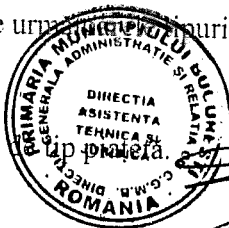
⁸ Conform HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei, Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280.	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Mun. București	Pagina 16 din 17

21

Spațiile verzi și cele amenajate vor fi de următoarele tipuri:

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



CONFORM CU ORIGINALUL

4.3.11. Împrejmuiri

Lc_1', Lc_2' și Cs_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 separate (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

Lc_1', Lc_2' și Cs_1

- POT maxim admis = 30%.

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

Lc_1', Lc_2' și Cs_1

- CUT maxim admis = 2,5.

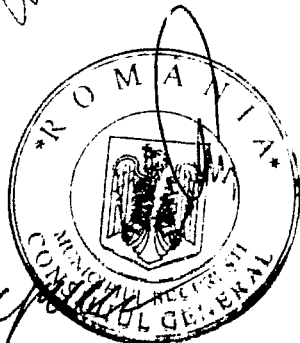
Proiectant,
S.C. KXL S.R.L.

Întocmit,

Urb. Vlad Nour
Urb. Peis. Iulia Sabău

Verificat,

urb. Anamaria Mohan



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Zona B-dul Metalurgiei-Drumul Jilavei. Nr. cad. 213320, 222436, 223299, 223315, 224280, Sectorul 4. Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 17 din 17