



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL SRL cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, telefon/ fax 021 224 52 82, email: office@kxl.ro, în calitate de proiectant al ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDRONIC MARIO PAUL, ANDREANU ALEXANDRA, având ca reprezentant pe LIDL ROMANIA SCS, înregistrată la nr. 1616563 din 17.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 33 / 11.05.2018

PENTRU

PUZ - STR. GHERGHIȚEI NR. 5-7, INTR. GHERGHIȚEI NR. 5A, STR. FABRICA DE GHEAȚĂ NR. 15 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL: STR. GHERGHIȚEI NR. 5-7, INTR. GHERGHIȚEI NR. 5A, STR. FABRICA DE GHEAȚĂ NR. 15 - Sector 2, în suprafață de 10.380,00 mp. proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de urbanism nr. 1484/ 83 „G” din 18.12.2015, eliberat de Primăria Sectorului 2, cu valabilitatea prelungită până la data de 17.12.2018.

INITIATOR: ANDRONIC ANGELA DANIELA, ANDRONIC MARIO PAUL, ANDREANU ALEXANDRA

PROIECTANT: SC KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: Urb. Anamaria Mihaela MOHAN (D3, Dz0, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins parțial în subzona funcțională L - subzona L4a - subzona locuințelor colective înalte P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate și parțial în zona V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Indicatorii urbanistici reglementați: L4a: POT max.= 20%; CUT max.= 1,4 mp. ADC/ mp. teren; RmaxH= P+10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,00m; se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la aceasta, la 45 grade; V4: POT max.=15% (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUT max.= 0,2 mp. ADC/ mp. teren, RmaxH= P+2, cu excepția instalațiilor.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

MAGAZIN RETAIL – HIPERMAGAZIN, CU AMENAJĂRI ȘI DOTĂRI SPECIFICE

Subzona M2' – subzona de servicii și comerț (magazin retail): POTmax.= 40%; CUTmax.= 1,0 mp. ADC/ mp. teren; Hmax.= 10,00m, cu excepția semnalelor publicitare Hmax.= 15,00m, RmaxH.= Parter Înalt.

Subzona V4 – subzona de spații verzi pentru protecția cursurilor de apă: POTmax.= 15% (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUTmax.= 0,2 mp. ADC/ mp. teren, RmaxH= P+2, cu excepția instalațiilor.

Retragerile minime față de aliniament și față de frontele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea auto-vehiculelor, 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 se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1484/ 83 „G” din 18.12.2015, eliberat de Primăria Sectorului 2, cu valabilitatea prelungită până la data de 17.12.2018.

PARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU



Expert,
urb. Liliana Ionici

AM PRIMIT ORIGINALUL SI PLANURI ANEXA	
Data	15.05.2018
L.S.	

4ex./ 07.05.2018



AHELAZ LA HCGMD 526/2018 Existent

Indicatori urb.	Utilizare funcțională	Existent		Propus	
		Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
conform PUG București	Platforme, circulații carosabile și pietonale	741,00 mp	54,25 %	204,90 mp	15%
	Spații verzi	625,00 mp	45,75 %	1.161,10 mp	85 %
	TOTAL	1.366,00 mp	100,00 %	1.366,00 mp	100%

Notă: Suprafața subzonei V4, reglementată prin PUG, se menține în prezentul PUZ

CONFORM CU ORIGINEA



BILANȚ TERITORIAL GENERAL - RAPORTAT LA SUPR. TOTALĂ A TERENULUI

Utilizare funcțională	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	1.233,00 mp	11,80%	3.605,60 mp	34,74 %
Spații verzi, din care:	2.695,00 mp	25,96%	3.865,30 mp	37,24 %
- pe sol natural - pe mal de lac (V4)	625,00 mp	6,02 %	1.161,10 mp	11,19 %
- pe sol natural - în zonă mixtă (M2')	2.070,00 mp	19,94 %	1.802,80 mp	17,37 %
- pe placă / terase / alte amenajări (M2')			901,40 mp	8,68 %
Circulații și alte amenajări	3.677,00 mp	35,42%	2.909,10 mp	28,02 %
- pe mal de lac (V4)	741,00 mp	7,13 %	204,90 mp	1,97 %
- în zonă mixtă (M2')	2.936,00 mp	28,29 %	2.704,20 mp	26,05 %
Teren neamenajat	2.775,00 mp	26,82%	-	-
TOTAL	10.380,00 mp	100,00%	10.380,00 mp	100,00 %

Notă: Suprafața rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere este de 2.136,00 mp.



[Handwritten signature]



P.U.Z. - MAGAZIN RETAIL

Amplasament: STR. GHERGHIȚEI NR. 5-7 - INTR. GHERGHIȚEI NR. 5A - STR. FABRICA DE GHEAȚĂ NR. 15, SECTORUL 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Beneficiar: LIDL ROMÂNIA SCS

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: Aprilie 2018
Număr proiect: 188.07.204 / 2017

Planșa: U.04.01. Reglementare urbanistică - Zonificare funcțională

Scara: 1/500

Șef proiect	urbanist Anamaria-Mihaela MOHAN
Proiectat	urbanist peisagist Iulia Nicoleta SABĂU
Proiectat	urbanist Ana-Maria FLOREA
Proiectat	urbanist Diana CONSTANDACHE
Proiectat	urbanist Vlad NOUR

[Handwritten signature]



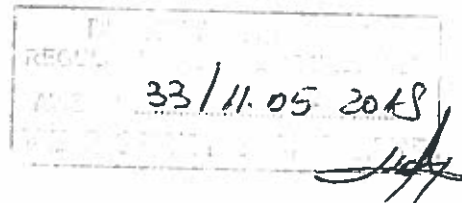
ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21



ANEXA LA HGMB
526/2018

București, sector 2, Str. Av. Nicolae Ceaușescu nr. 6, cod 012091, tel / fax : 021224-5282, office@kxl.ro, www.kxl.ro

VOLUMUL II



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL - MAGAZIN RETAIL -

Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15

NC 234703

Sectorul 2, Municipiul București



2017 - 2018

S.C. KXL S.R.L.	Foarte de capăt și Cuprins P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 10
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 1 din 22

ISO 9001 cl. 7.3

4



CONFORM CU ORIGINALUL



33/11.05.2018

București, sector 1, str. Av. Nicolae Ceaușca nr. 6, C91912091, tel./ fax : 021/224 52 82, office@kxl.ro, www.kxl.ro

CUPRINS - MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....4

1.1. Rolul RLU.....4

1.2. Baza legală a documentației.....4

1.2. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:.....5

1.3. Domeniu de aplicare.....5

1.4. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului.....5

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....6

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:.....6

2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....6

2.1.2. Zone construite protejate.....6

2.1.3. Asigurarea echipării edilitare.....6

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....6

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale.....6

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice.....7

2.2.3. Zone de protecție sanitară.....7

2.2.4. Protecția rețelelor tehnico-edilitare.....7

2.2.5. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților.....8

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....8

2.2.7. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului.....8

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....9

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:.....9

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.....10

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.....11

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....11

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje.....11

2.7.1. Spații verzi.....11

2.7.2. Împrejmuiri.....11

2.7.3. Parcaje.....11

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....12

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....13

4.1. Generalități: Caracterul zonei.....13

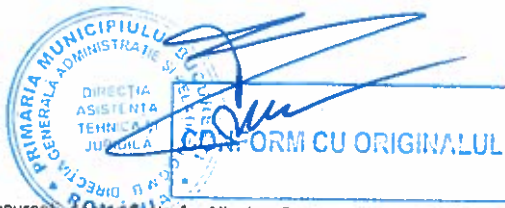
4.2. Utilizare funcțională.....13

4.2.1. Utilizări admise.....13

S.C. KXL S.R.L.	Foaie de capăt și Cuprins	Cod: KXL - F 04 10
	P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 22

5

4



4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	14
4.2.3. Utilizări interzise	14
4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei	15
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	15
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate	15
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament - existent și reglementat	16
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	17
4.3.5. Circulații și accesuri	17
4.3.6. Staționarea autovehiculelor	18
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	19
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	19
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	20
4.3.10. Spații libere și spații plantate	21
4.3.11. Împrejmuiri.....	21
4.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	22
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	22
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	22

S.C. KXL S.R.L.	Foaie de capăt și Cuprins P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 10
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 3 din 22

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, reguli de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilelor amplasate în Sectorul 2, Municipiul București, Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, respectiv NC 234703, precum și cele de amplasare a viitoarelor construcții respectiv amenajările aferente acestora.

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.

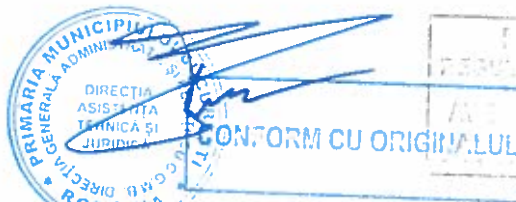
Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

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;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 4 din 22



33 / 11.05.2018

- 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;

1.2. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 24/2011, nr. 232/2012, 224/2015;
- P.U.Z. Sectorul 2, aprobat cu H.C.L. Sector 2 nr. 99/2003, prelungit cu HCL Sector 2 nr. 5/2013 până la 30.12.2015, în prezent expirat;
- P.U.Z. Intr. Gherghiței nr. 7A - Sectorul 2 aprobat HCGMB Sector 2 nr. 12/2009, valabil pentru 5 ani, în prezent expirat.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenul delimitat și reglementat în PUZ, Municipiul București, Sectorul 2, Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, respectiv NC 234703. Pentru acestea sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu. RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuințe colective și birouri.

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.

Suprafața reglementată este de 10.380 mp conform PV Recepție OCPI nr. 233/2016.

1.4. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

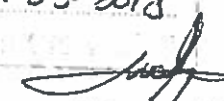
Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maxima admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 22



CONFORM CU ORIGINALUL 33/11.05.2018



- obiective cu destinații semnificative pentru unitatea administrativ-teritorială și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- condiții dificile de fundare;
- alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/2001 cu modificările ulterioare etc)
- modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
 - modificarea prevederilor stipulate în prezentul PUZ (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii. Limita derogărilor ce pot fi aprobate poate fi stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern etc).

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul orașului 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:

2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenul reglementat nu face parte din zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

2.1.2. Zone construite protejate

Terenul reglementat nu face parte din zone construite protejate, nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015.

2.1.3. Asigurarea echipării edilitare

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

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor sistemului de alimentare cu apă și canalizare necesită avizul administratorului rețelei.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism	Cod: KXL – F 04 I2
	P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 22

Protecția Apelor:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestui tip de lucrări este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Conform **Avizului de la Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală Argeș-vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București nr. 105-B din 19.10.2016**, zona de protecție a lacului Plumbuita se stabilește între Nivelul Normal de Retenție (NNR) și cota coronamentului. Lacul de acumulare Plumbuita are NNR la cota **69,00 mdMN33** și cota coronamentului la **70,50 mdMN33** iar zona de protecție se instituie pe terenul cu lățime variabilă situat între aceste două cote.

Dacă va fi cazul, arborii valoroși al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră, cu studiile și caietele de sarcină aferente, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

Conform studiului geotehnic aferent PUZ, Riscul geotehnic al amplasamentului este moderat și categoria geotehnică a amplasamentului este 2. În această categorie sunt incluse tipurile uzuale de lucrări de fundații, fără riscuri anormale sau condiții de teren și solicitare neobisnuite sau excepțional de dificile.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

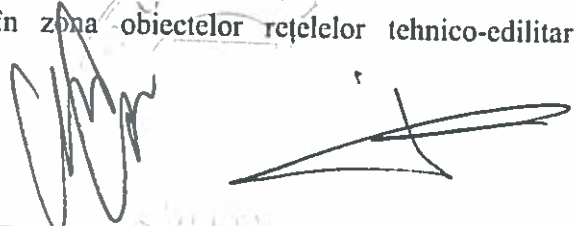
Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.2.3. Zone de protecție sanitară

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

2.2.4. Protecția rețelelor tehnico-edilitare

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 22

2.2.5. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

Terenurile destinate, prin prezenta documentație de urbanism a fi drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al orașului.

În cazul drumurilor private, acestea vor fi realizate și administrate de proprietarii privați. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă HCGMB nr. 66/2006, în funcție de situația din teren și de avizul Comisiei Tehnice de Circulații).

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

La faza de obținere a autorizației de construire se va respecta articolul 14, punctul 1.3.6. din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/n/2000, care prevede faptul că unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

2.2.7. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

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

Procentul de ocupare a terenului¹ (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului² (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

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

² Idem 1.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 8 din 22

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

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

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

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

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- 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 (alinieră clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Imobilul propus va fi amplasat retras față de aliniament, conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

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

Edificabilul propus este conturat 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.

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

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 9 din 22

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

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă, poziția lor 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 viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil 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, mobilir urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ, pe baza unui proiect tehnic.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁶. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

⁵ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁶ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Ceață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 22

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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

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

Conform procesului verbal de recepție OCPI nr. 233 / 2016, lotul identificat cu numărul cadastral 234703 are o suprafață de 10.380 mp.

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

2.7.1. Spații verzi

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

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

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

2.7.3. Parcaje

Autorizarea construcțiilor se va realiza conform 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



S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 11 din 22

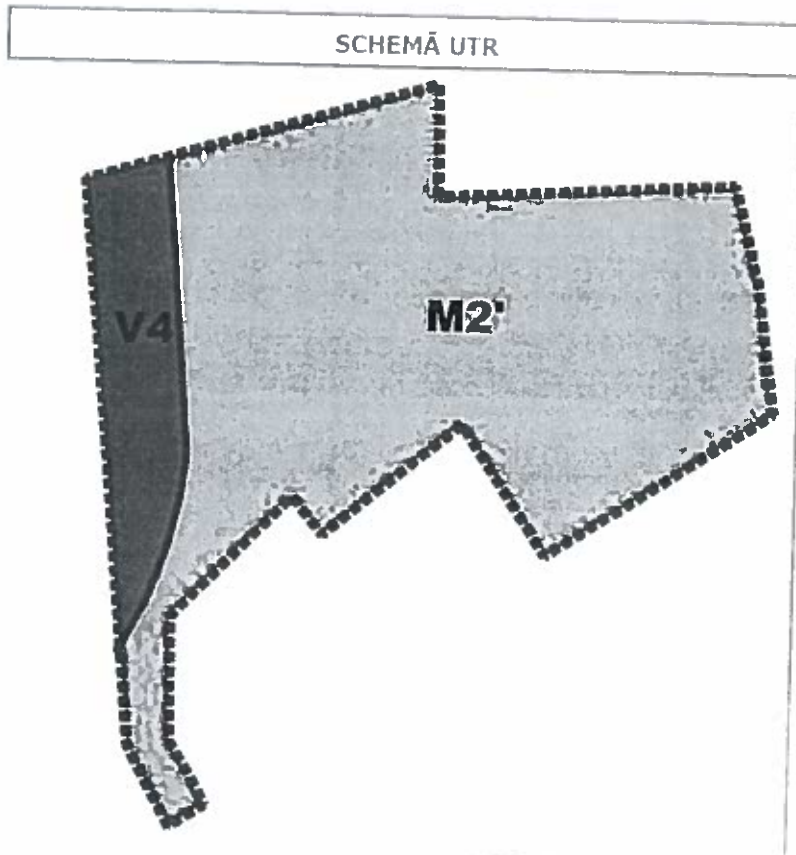
CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului magazin retail - hipermagazin, cu amenajări și dotări specifice aferente. Terenul reglementat este amplasat în zona de nord a capitalei, în sectorul 2, fiind delimitat la vest de Lacul Plumbuita, iar la est de Strada Gherghiței.

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

M2' - Subzona de servicii și comerț (magazin retail)

V4 - Subzona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă conform PUG





S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 12 din 22

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. Generalități: Caracterul zonei

Subzona M2' - Subzona de servicii și comerț (magazin retail) pentru care se aplică următoarele prevederi, este localizată în estul terenului reglementat, adiacent Străzii Gherghiței. Subzona are o suprafață de 9.014,00 mp.

Subzona V4 - Subzona de spații verzi pentru protecția cursurilor de apă conform PUG, este situată în partea de vest a terenului adiacent malului de lac. Subzona are o suprafață de 1.366,00 mp.

4.2. Utilizare funcțională

4.2.1. Utilizări admise

M2'

- spații comerciale și supermagazin;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- showroom;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, semi-îngropate și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădină de cartier;
- spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită);
- construcții pentru echiparea tehnică;
- împrejmui.

V4

În situația de față, fâșia de protecție de-a lungul oglinzii de apă a lacului Plumbuita este de 30 m (a se vedea planșa 01.02. Încadrare în raport cu PUG București), fiind stabilită conform P.U.Z.-uri aprobate anterior PUG.

În prezentul PUZ, limita UTR-ului V4 a fost menținută, dar retragerea minimă față de lac este mai mare, de 46 m.

Se admit următoarele:

- drum de halaj,

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 13 din 22

- alei,
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă,
- agrement,
- joc și sport,
- debarcadere,
- anexe sanitare,
- mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

M2'

- unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Dispunerea de panouri de afișaj și totemuri va respecta prevederile legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

4.2.3. Utilizări interzise

M2'

- 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;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozitări de materiale refofosibile;
 - 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. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 14 din 22

V4

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei

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

Suprafață totală reglementată este de 10.380,00 mp. Terenul s-a format din alipirea a 3 numere cadastrale conform act de alipire nr.117/26.01.2016 și referat de admitere alipire nr.70583/18.12.2015, cu noul nr. cadastral 234703:

- Terenul 1 cu suprafața măsurată de 3799,00 mp (din acte 3801,88 mp), identificat cu nr. cadastral 204656 (număr cadastral vechi 6798);
- Terenul 2 cu suprafața măsurată de 3379,00 mp (din acte 3200 mp), identificat cu nr. cadastral 212878 (număr cadastral vechi 6325);
- Terenul 3 cu suprafața măsurată de 3202,00 mp (din acte 3200 mp), identificat cu nr. cadastral 220958.

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

De menționat, însă, este faptul că a fost rezervată o suprafață de 2.136,00 mp, în urma propunerilor de modernizare și extindere a infrastructurii rutiere.

M2'

Suprafață totală reglementată pentru M2' este de 9.014,00 mp

V4

Suprafață totală reglementată pentru V4 este de 1.366,00 mp.
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate

Întrucât terenul prezintă două aliniamente existente, la est și sud și două aliniamente reglementate ca urmare a noilor străzi propuse, la nord și vest, în acest subcapitol sunt prezentate toate retragerile față de limitele de proprietate existente, iar în următorul sunt prezentate retragerile față de aceste aliniamente.

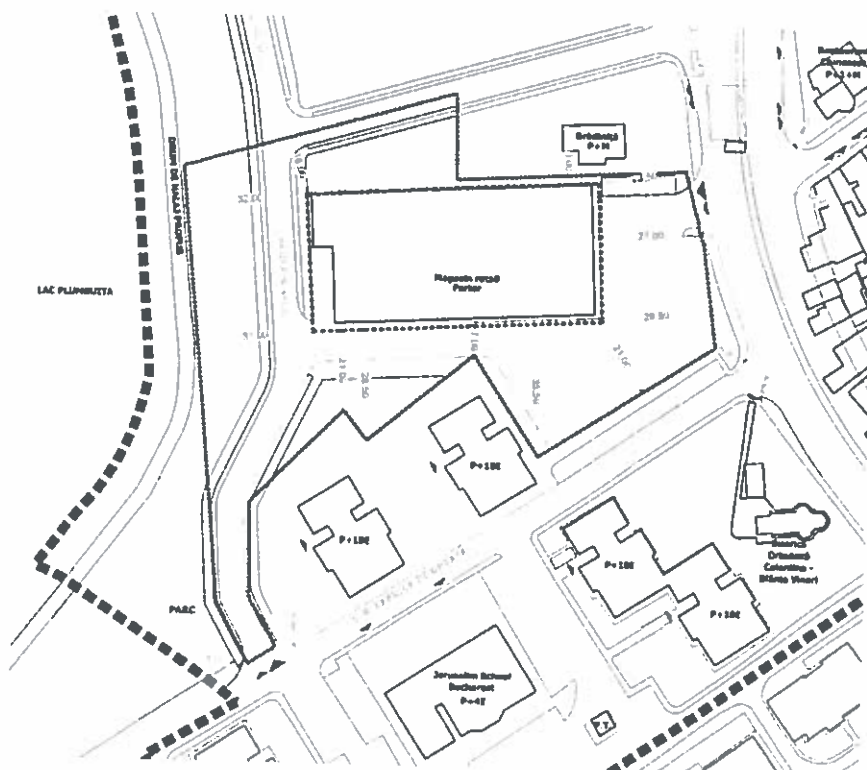
Viitoarea construcție se va înscrie în edificabilul propus conform schemei de mai jos:

M2'

- Față de limitele nordice: minimum 3,00 m, respectiv minimum 16,00 m;
- Față de limita vestică: minimum 31,00 m;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghijei nr. 5 - Intr. Gherghijei nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 I2
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 15 din 22

- Față de limita sudică: minimum 7,00 m față de limita de proprietate, forma neregulată generând retrageri de până la 35,50 m;
- Față de limita estică: minimum 23,50 m, respectiv 29,50 m față de aliniamentul Străzii Gherghiței;



V4

- Nu este cazul.

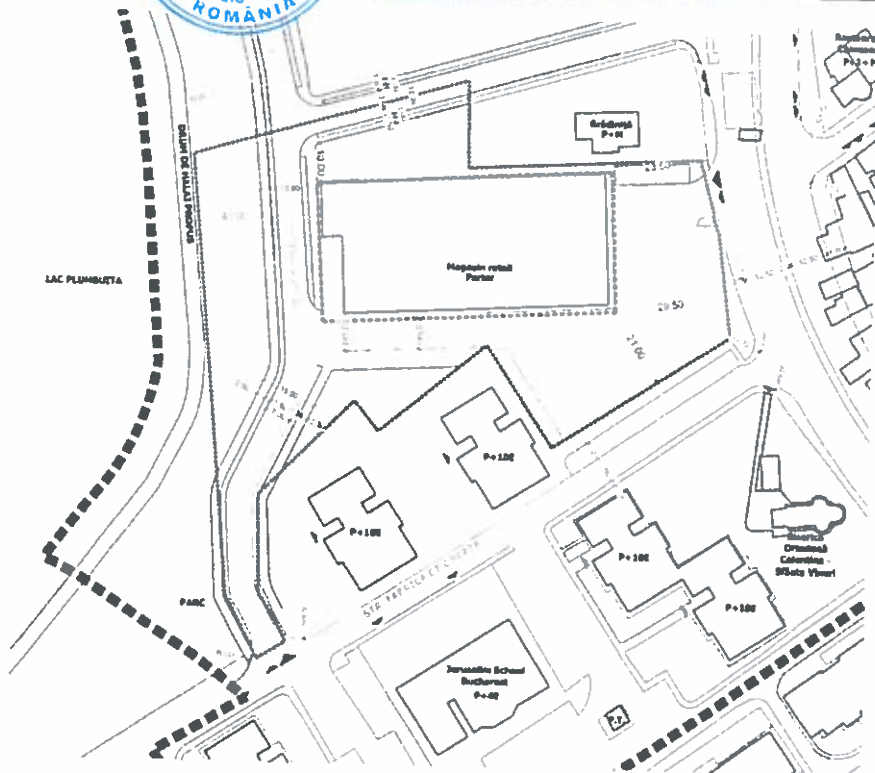
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament - existent și reglementat

M2'

Amplasarea clădirilor față de aliniament. Imobilul propus va fi amplasat retras față de aliniament, conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională" astfel:

- retragere de 23,50 m, respectiv 29,50 m față de aliniamentul Străzii Gherghiței;
- retragere de 21,00 m față de aliniamentul Străzii Fabrica de Gheață;
- retragere de 10,00 m față de noul aliniament reglementat al străzii propuse la nord, conform PUZ - Intrarea Gherghiței nr 7;
- Construcția se poate amplasa pe aliniamentul străzii propuse paralel cu malul Lacului Plumbuita conform PUZ - Intrarea Gherghiței nr 7.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703 Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 16 din 22



V4
Nu este cazul.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

M2'

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.

V4
- Nu este cazul.

4.3.5. Circulații și accesuri

M2'

Circulațiile carosabile și pietonale se vor realiza astfel:

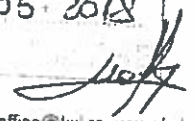
- Conform Avizului Tehnic de Consultanță Preliminară emis de Serviciul Proiecte Urbane din cadrul PMB, Str. Gherghiței (la est) se va încadra în sistemul principal de circulație, de categoria I, prin realizarea unui prospect curent de 28,00 m. Prospectul propus va fi compus din carosabil de 21,00 m, spațiu verde separator al sensurilor de circulație de 2,00 m, trotuar de 3,00 m adiacent proprietăților cu numere poștale impare și trotuar de 2,00 m existent și menținut adiacent

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 17 din 22



CONFORM CU ORIGINALUL

33 / 11.05.2018



proprietăților cu numere poștale pare. Dezvoltarea carosabilului se va realiza cu menținerea bordurii existente adiacentă proprietăților cu numere poștale pare către proprietățile cu numere poștale impare.

- Conform Avizului Tehnic de Consultanță Preliminară emis de Serviciul Proiecte Urbane din cadrul PMB pentru Str. Fabrica de Gheață (la sud) se recomandă menținerea încadrării **Străzii Fabrica de Gheață** în sistemul de circulație de categoria a III-a, precum și menținerea prospectului existent.

- În interiorul terenului studiat circulațiile carosabile și pietonale sunt preluate din PUZ - Intrarea Gherghiței nr. 7A, sector 2, București, aprobat prin HCGMB nr. 12 / 28.01.2009, astfel:

- stradă cu gabarit de 15,00 m, și care asigură accesul pe teren din domeniul public și care intersectează **Str. Fabrica de Gheață** având carosabil de 7,00 m și trotuare de o parte și de alta de 2,50 m, respectiv spații verzi de 1,50 m.

- stradă cu gabarit de 12,00 m, și care intersectează artera nou propusă cu **Intrarea Gherghiței**, având carosabil de 7,00 m și trotuare de o parte și de alta de 1,50 m, respectiv spații verzi de 1,00 m.

- Tot în interiorul terenului reglementat se propun prin PUZ alei carosabile și pietonale private de incintă, care asigură accesul la magazinul de tip retail și la locurile de parcare amenajate la sol, a căror configurare va respecta normele tehnice specifice, în vigoare.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

V4

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- drumul de halaj cu funcțiune suplimentară de promenadă este propus cu un profil transversal minim de 4,0m, cu spațiu verde asigurat pe ambele părți de minim 1,00m
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- accesul pietonal către malul de lac va fi realizat prin alei pietonale ale căror traseu va fi stabilit în urma proiectelor de amenajare peisagistică, având un profil transversal de minim 1,50m.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

M2'

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

Locurile de parcare se vor asigura la sol, respectând normele tehnice specifice, în vigoare. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 18 din 22



CONFORM CU ORIGINALUL

33/11.05.2018

V4

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

M2'

Regimul maxim de înălțime admis este **Parter înalt**. Calculul regimului de înălțime al clădirii se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru acest tip de magazin de retail, fără a depăși înălțimea maximă admisă de **10,0 metri**.

Înălțimea semnalelor publicitare este de maxim 25m.

V4

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

M2'

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei și va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului

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 evitarea scăderii nivelului calitativ al imaginii.

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

Se pot amplasa firme și reclame numai pe clădiri, de la nivelul solului până la o înălțime de 6,0m și la nivelul cornișelor clădirilor. Conformarea firmelor și panourilor suport pentru reclama comercială vor fi puse în acord cu arhitectura și cu volumetria clădirilor, având o înălțime de pmaxim 25m. Acestea vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

V4

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

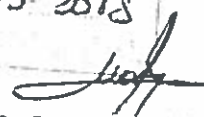
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 19 din 22



CONFORM CU ORIGINALUL

33/11.05.2018



4.3.9. Condiții de echipare edilitară

M2'

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: separator de hidrocarburi, bazin de retenție, stație de pompare ape pluviale, gospodărie de apă menajeră și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare.

Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție, cu racordare la canalizarea pluvială interioară, racordată la stația de preepurare realizat în zona str. Fabrica de Gheață și apoi la lacaul Plumbuita; preepurarea apei se va realiza cu acordul Prim[riei Municipiului București, proprietarul stației de preepurare.

La faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și magazinul propus, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.

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

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

desfășurate.

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se vor respecta condițiile impuse prin planul de anexat Avizului Comisiei de Coordonare nr. 1604699/16.03.2018 și a celorlalte condiții impuse prin avizele anexă la documentație.

V4

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția I / Revizia 0
		Pagina 20 din 22

4.3.10. Spații libere și spații plantate

M2'

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

Arborii se vor planta la o distanță de minim 1,00 m față de limitele laterale de proprietate astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

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 10.380 mp, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate⁷.

V4

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

4.3.11. Împrejmuiri

M2'

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri față de cota amenajată a terenului.

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

În lungul străzilor Gherghitei și Fabrica de Gheață, dar și pe limita de proprietate din vestul terenului (înspre Lacul Plumbuita) împrejmuirea poate lipsi, separarea realizându-se prin borduri sau garduri vii..

Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare.

V4

Nu este cazul.

⁷ 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 P.U.Z. - Str. Gherghitei nr. 5-7 - Intr. Gherghitei nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 21 din 22



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



CONFORM CU ORIGINALUL

33/11.05.2018

4.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

M2'

- POT maxim admis = 40%.

V4

- POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15 %

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

M2'

- CUT maxim admis = 1,0.

V4

- CUT maxim = 0,2

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

Întocmit,
urb. Ana-Maria Florea

Verificat,
Urb. Anamaria Mohan



S.C. KXL S.R.L.	Regulament local de urbanism P.U.Z. - Str. Gherghiței nr. 5-7 - Intr. Gherghiței nr. 5A - Str. Fabrica de Gheață nr. 15, NC 234703, Sectorul 2, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 22 din 22