



ANEXA NR.1 la HCGMB nr. 524/23.08.2018

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



ROMÂNIA  
1918-2018 | 100 ANI ÎN CALITATE

CONFORM CU ORIGINALUL

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL cu sediul în Municipiul București, Sector 2, Cod poștal 020607, str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02, telefon/ fax 0756 09 30 31, în calitate de proiectant și SC TERRA –NOVA CONSTRUCT SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1626647 din 21.05.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 381 12.06.2018

PENTRU

### PUZ - STR. VICTOR BRAUNER NR. 40M - 40L - SECTOR 3

**GENERAT DE IMOBILUL:** STR. VICTOR BRAUNER NR. 40M - 40L - SECTOR 3, în suprafață de 7.550,00 mp. proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 2355 din 07.10.2016, eliberat de Primăria Sectorului 3, cu valabilitatea prelungită până la data de 07.10.2018.

**INITIATOR:** SC TERRA – NOVA CONSTRUCT SRL

**PROIECTANT:** SC KXL STUDIO SRL 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 3.

**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 A2b - subzona unităților industriale și de servicii.

**Indicatorii urbanistici reglementați:** A2b: POT max.= 80%; CUT vol. max.= 15 mc/ mp teren; Hmax= 20m.

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

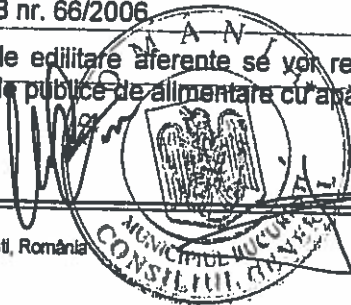
#### ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE

Subzona L\_01 – subzonă locuire colectivă: POTmax.= 40%; CUTmax.= 3,5 mp. ACD/ mp. teren; Hmax.= 35,00m, RmaxH.= 2S+P+9E.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, 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.



53

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. 2355 din 07.10.2016, eliberat de Primăria Sectorului 3, cu valabilitatea prelungită până la data de 07.10.2018.

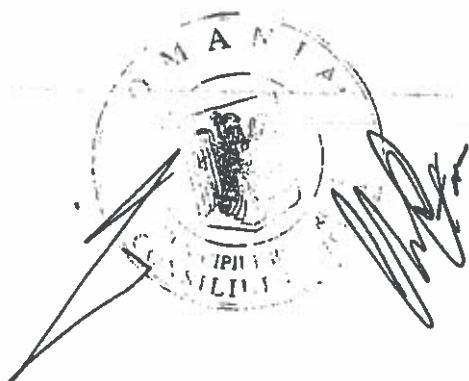
**P. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. DIANA OLTEANU**



CONFORM CU ORIGINALUL

Expert,  
urb. Liliana Ionici

4ex./ 08.06.2018



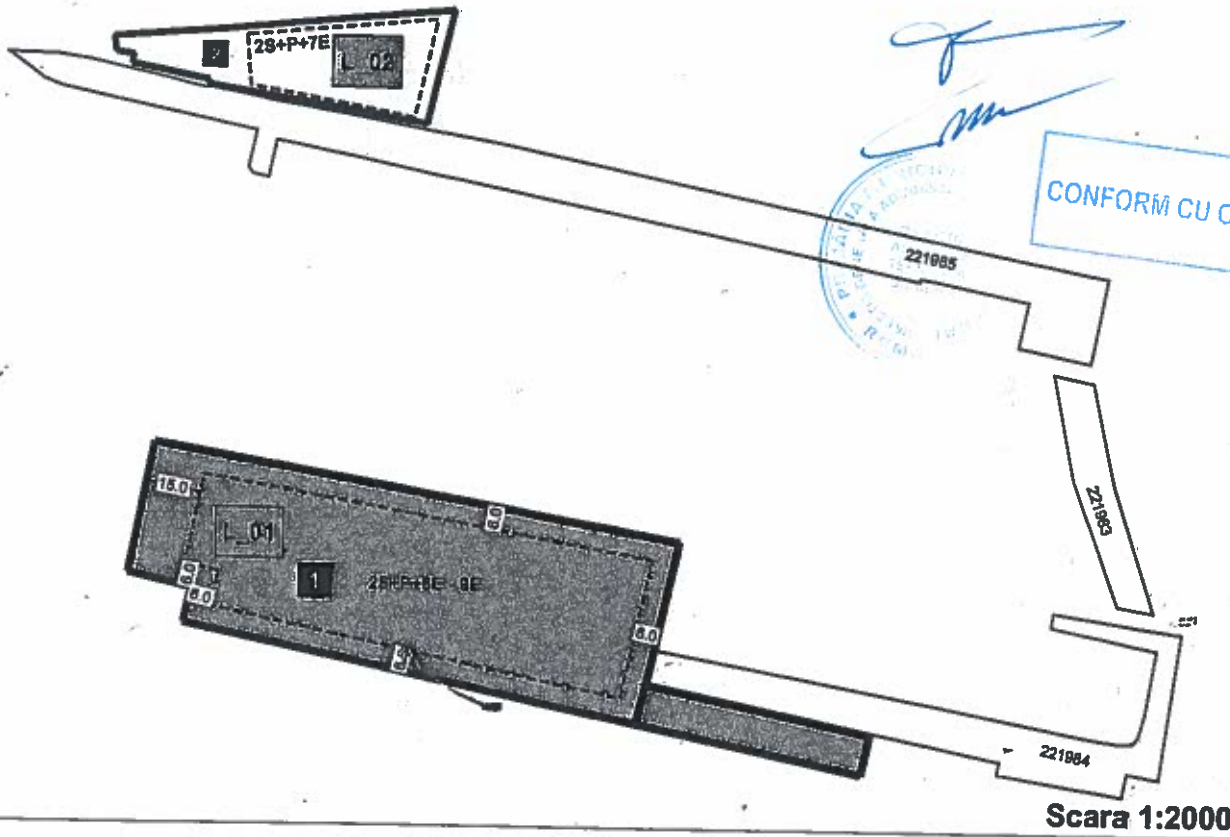
ANEXA NR. 2 la HCGMB nr. 524/23.08.2018

TOTAL P.U.Z.

7.550,0 mp

100,00 %

Schemă zona funcțională - Str. Victor Brauner 40M - 40L



**P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE**

**Amplasament:** STR. VICTOR BRAUNER, NR. 40M-40L, SECTOR 3, BUCUREȘTI

**Beneficiar:** S.C. TERRA NOVA CONSTRUCT S.R.L.

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

București, Sector 2, Str. Viitorului, Nr. 115

J40/3816/2008 - CUI RO 23414761

Faza:

Aviz Arhitect Șef

Data:

Aprilie 2018

Număr proiect:

U09 / 2016

**Planșa: U.04.01. Reglementare urbanistică - Zonificare funcțională**

Scara 1/ 500

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

*(Handwritten signatures)*



ISO 9001 cl. 7.3. - F.04.37

ANEXA M. 3 la HCG 1715 M.  
527/23.082018



S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul: Str. Viilorului nr. 115, parter, camera P 02,  
Sector 2, Mun. București,  
RO 23414761, J40/3816/2008



CONFORM CU ORIGINALA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 38 / 12.06.2018  
ALBAT SPRE NESCHIMBARE

VOLUMUL II

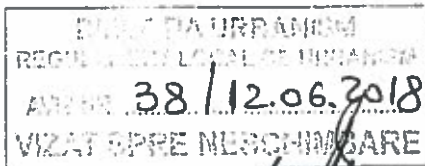
# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Strada Victor Brauner nr. 40M – 40L, Sectorul 3,  
Numere Cadastrale 201217, 201269,  
Municipiul București



2018



S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul Str. Victorului nr 115, parter, camera P 02,  
Sector 2, Mun. București,  
RO 23414761, J40/3816/2008



**CUPRINS**

**CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**..... 3

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism..... 3

1.2. Baza legală a documentației..... 3

1.3. Domeniu de aplicare..... 4

**CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**..... 5

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

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii..... 7

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: ..... 7

2.3.2. Amplasarea față de aliniament..... 8

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei..... 8

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

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii..... 9

2.4.1. Accesuri carosabile..... 9

2.4.2. Accesuri pietonale..... 9

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară..... 9

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri..... 10

2.7.1. Spații verzi..... 10

2.7.2. Împrejmuiri..... 10

**CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**..... 11

**CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**..... 11

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI..... 11

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... 11

4.2.1. Utilizări admise..... 11

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări..... 11

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI..... 12

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)..... 12

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament..... 12

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..... 13

4.3.5. Circulații și accesuri..... 13

4.3.6. Staționarea autovehiculelor..... 13

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor..... 14

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor..... 14

4.3.9. Condiții de echipare edilitară..... 14

4.3.10. Spații libere și spații plantate..... 15

4.3.11. Împrejmuiri..... 15

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... 16

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului..... 16

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului..... 16





38/12.06.2018  
 VIZAT SPRE NEVOI...  
 DIRECTIA AS...  
 TEHNIC...  
 JUDE...  
 SEDIUL Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02  
 Sector 2, Mun. Bucuresti,  
 RO 23414761 J40/3816/2008

CONFORM CU ORIGINALUL

**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 Strada Victor Brauner, nr. 40M – 40L, sectorul 3, București, ansamblu propus pe imobilele identificate astfel:

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S3, București)
1	201217	6.861 mp	S.C TERRA-NOVA CONSTRUCT S.R.L.	Str. Victor Brauner nr. 40M
2	201269	689 mp		Str. Victor Brauner nr. 40L
	<b>Total</b>	<b>7.550 mp</b>		

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*.

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;

*[Signature]*

Regulament Local de Urbanism  
 P.U.Z. Str. Victor Brauner 40M – 40L,  
 Sector 3, Mun. București

*[Signature]*

20 8



- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- 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;

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;

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

- P.U.Z. Coordonator Sector 3, în curs de avizare.

Documentații de urbanism în curs de avizare sau aprobate anterior, din zona de studiu PUZ:

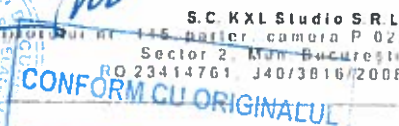
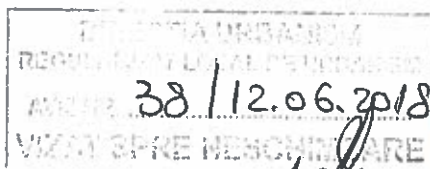
- P.U.Z. Str. Victor Brauner nr. 34-38, aprobat cu HCGMB nr. 21 / 02.02.2015;
- P.U.Z. Str. Victor Brauner nr. 34-38, Lot 1B, aprobat cu HCGMB nr. 340 / 31.10.2016;
- P.U.Z. B-dul Theodor Pallady nr. 51, aprobat cu HCGMB nr. 642/19.12.2017;
- P.U.Z. B-dul Theodor Pallady nr. 57 și nr. 63 - Str. Balta Arin nr. 32 - 36 și nr. 38 - 40, aprobat cu HCGMB nr. 364 / 15.11.2016;
- P.U.Z. B-dul Theodor Pallady nr. 63, lot 1/1/1, aprobat cu HCGMB nr. 523 / 31.10.2017;
- P.U.Z. B-dul Theodor Pallady nr. 63, aprobat cu HCGMB nr. 45 / 26.02.2014;

Documentații de urbanism din afara zonei de studiu, dar în proximitate:

- P.U.Z. Str. Ghețu Anghel - Drumul Gura Călmățui - Drumul Gura Racului- Str. Victor Brauner- Drumul Gura Făgetului, în curs de avizare - Aviz preliminar nr. 25 / 18.12.2013;

### 1.3. Domeniu de aplicare

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu pentru cele două terenuri din Str. Victor Brauner, nr. 40M – 40L, Sectorul 3, Municipiul București, identificate cu nr. cad. 201217, 201269 (detaliat la cap. 1.1), în suprafață totală de 7.550 mp, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 2355/07.10.2016, prelungit până la data de



07.10.2018. În plus, au fost reglementate cu caracter orientativ terenurile ce reprezintă drumul deținut în cotă indiviză la care terenurile au acces, după cum urmează:

- 221985, S = 3.751 mp;
- 221983, S = 636 mp;
- 221984, S = 1.860 mp.

Prin Avizul de inițiere nr. 47/28.08.2017 a fost delimitată zona de studiu a prezentului PUZ, aceasta fiind cuprinsă între Str. Victor Brauner – Str. Balta Albina – B-dul Theodor Pallady. Întreaga zonă a fost coordonată în baza unui Plan Director, pentru care au fost formulate reglementări luând în considerare toate documentațiile de urbanism în curs de avizare sau aprobate anterior din zonă cu privire la organizarea tramei stradale, dezvoltarea infrastructurii tehnice și de transport în comun, obiectivele de utilitate publică și măsurile de protecție a mediului. Zona de studiu a fost reglementată cu caracter director, fiind preluate prevederile urbanistice reglementate prin documentațiile de urbanism, fiind decizia autorității publice locale asupra modului de implementare a acestor propuneri.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

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

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

#### *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*

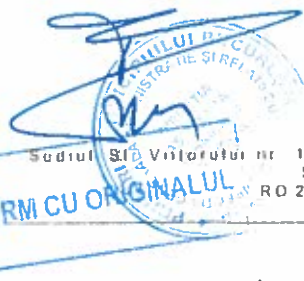
Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic.

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





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ARTICOL 38 / 12.06.2018  
VIZAT OPRE NESCENZURATE



S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02,  
Sector 2, Mun. București,  
RO 23414761, J40/3816/2008

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

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

### *Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice*

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

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

### *Asigurarea echipării edilitare<sup>1</sup>*

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

### *Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

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

Zona terenurilor studiate a avut mereu un statut de zonă industrială, care s-a păstrat până în prezent, însă, țesutul urban este în curs de constituire și de conversie funcțională, iar tendința de dezvoltare a acestei zone constă schimbarea destinației în ansambluri de locuințe colective și zone de servicii, cu regim de înălțime mediu și mare.

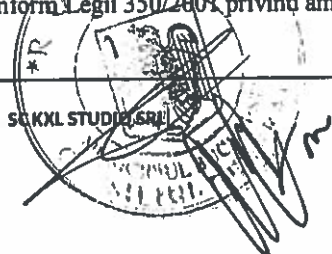
În situația de față, întreaga zonă a fost convertită funcțional prin diferitele documentații de urbanism punctuale menționate la cap. 1.2. Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ nu intră în conflict cu cea existentă, venind în completarea și întregirea zonei rezidențiale și de servicii.

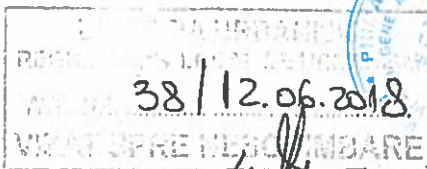
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului<sup>2</sup> (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.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legeanr. 86/2017.





S.C. KXL STUDIO SRL  
Sediu: Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P.02  
Sector 2, Mun. București  
RO 23414761, J40/3816/2008

CONFORM CU ORIGINALUL

Coefficientul de utilizare a terenului<sup>3</sup> (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

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

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

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

Amplasarea 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 natural<sup>4</sup>;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>5</sup>);

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".

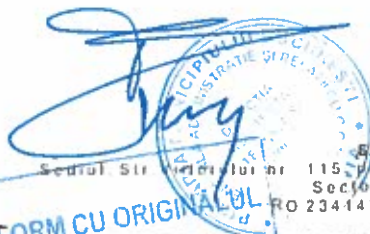
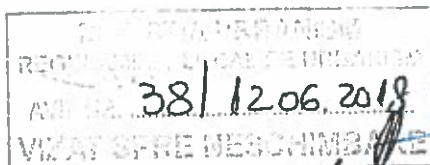
Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

<sup>3</sup> Idem 1.

<sup>4</sup> *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).

<sup>5</sup> *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).



Sediul Str. ... nr. 115, Etaj. camera P 02  
Sector 2, Mun. București  
RO 23414761, J40/3616/2008

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

### 2.3.2. Amplasarea față de aliniament

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

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

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

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

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

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

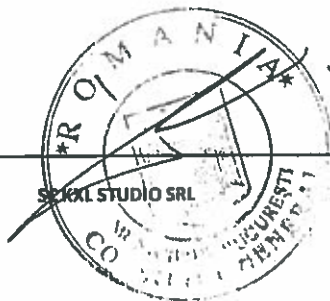
- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

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.



Regulament Local de Urbanism  
P.U.Z. Str. Victor Brauner 40M - 40L,  
Sector 3, Mun. București

Cod: KXL STUDIO - F 04 12  
Ediția 1 / Revizia 0  
Pagina 8 din 16

## 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 publice<sup>6</sup>, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

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

### 2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>7</sup>. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

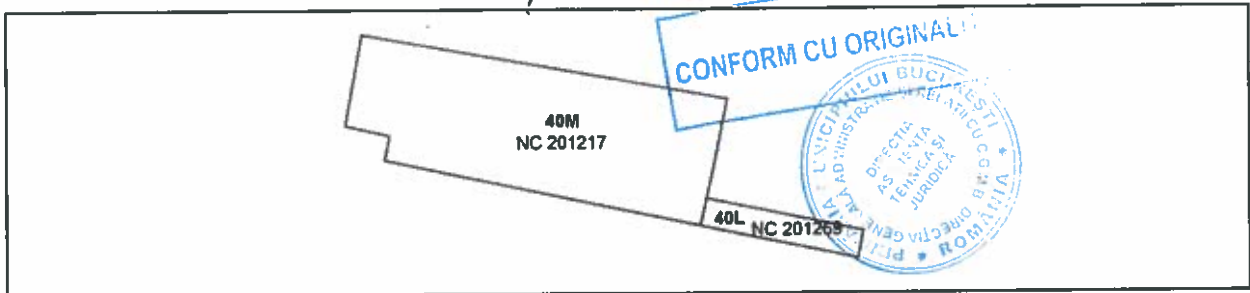
Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenurilor.

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

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S3, București)
1	201217	6.861 mp	S.C TERRA-NOVA	Str. Victor Brauner nr. 40M
2	201269	689 mp	CONSTRUCT S.R.L.	Str. Victor Brauner nr. 40L
	<b>Total</b>	<b>7.550 mp</b>		

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

<sup>7</sup> 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).



Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) "Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor."

De menționat este faptul că terenurile își realizează accesul printr-un drum deținut în cotă indiviză, ce reprezintă legătura cu domeniul public:

- 221985, S = 3.751 mp;
- 221983, S = 636 mp;
- 221984, S = 1.860 mp.

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

### 2.7.1. Spații verzi

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

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

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

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

*"Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, 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 umiditate."*

### 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



38/12.06.2018



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 est a capitalei, în sectorul 3, fiind delimitat la vest și nord de Str. Victor Brauner, la est de drumul de acces deținut în cotă indiviză și la sud de Centrul comercial Pallady și B-dul Theodor Pallady.

Astfel, a fost delimitată și reglementată subzona funcțională L\_01 – Subzonă locuire colectivă.

### CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### 4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L\_01 este reglementată pe toată suprafața terenurilor ce fac obiectul P.U.Z. și se caracterizează printr-o zonă compactă și omogenă de locuințe colective unde sunt permise în plus ca utilizări funcționale, față de locuințele colective, și dotările și echipamentele publice de mici dimensiuni necesare atât pentru viitorul ansamblu rezidențial, cât și pentru vecinătate.

#### 4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 4.2.1. Utilizări admise

- 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;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;

##### 4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
- restaurantele care comercializează bășuturi alcoolice se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de școli și biserici;



38/12.06.2018



S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul, Str. Victorului nr. 115, parter, camera P 02  
Sector 2, Mun. Bucuresti  
CUI: 25414761 J40/3816/2008

CONFORM CU ORIGINALA

- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

**4.2.3. Utilizări interzise**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale 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.

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

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

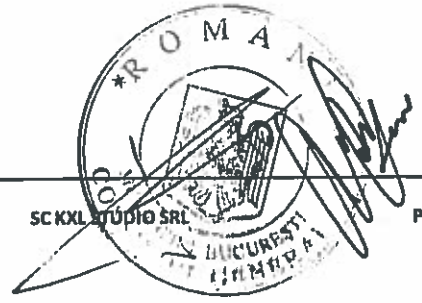
Suprafață totală reglementată este de 7.550 mp.

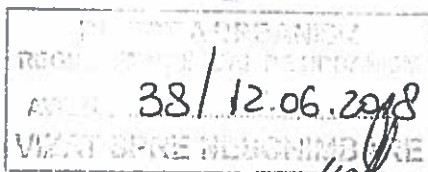
Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenurilor.

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

**4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- față de aliniamentul reglementat - artera propusă prin P.U.Z. Victor Brauner nr. 34 – 38 și P.U.Z. Theodor Pallady nr. 51 (actuala limită de proprietate sud-vestică): retragere de min. 6,00 m;





CONFORM CU ORIGINALUL

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

- la sud-est: retragere de min. 6,00 m, față de drumul de acces deținut în cotă indiviză și limita de proprietate cu NC 200635;
- la nord-est: retragere de min. 6,00 m, față de limita de proprietate cu NC 223764;
- la nord-vest: retragere de min. 15,00 m, respectiv min. 6,00 m (spre sud-vestul terenului) față de limita de proprietate cu NC 223764;

Viitorul ansamblu se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională").

#### **4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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 asigure atât principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural, cât și amenajarea spațiilor verzi cu locuri de joacă pentru copii, alei, parcaje, precum și spații pietonale.

#### **4.3.5. Circulații și accesuri**

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul deținut în cotă indiviză (NC 221984), iar mai departe, accesul în domeniul public existent este asigurat prin numerele cadastrale 221983 și 221985.

Legătura terenului cu domeniul public, respectiv Str. Victor Brauner se realizează prin cele trei numere cadastrale menționate anterior sau prin artera nou propusă prin PUZ Str. Victor Brauner nr. 34-38 și PUZ B-dul Theodor Pallady nr. 51 de la sudul terenurilor ce fac obiectul PUZ.

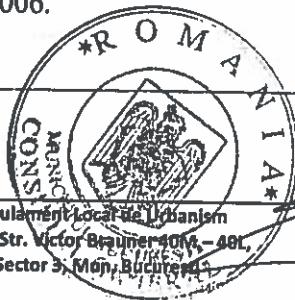
În interiorul incintei sunt propuse circulații carosabile și pietonale, astfel:

- alei carosabile și pietonale private de incintă cu gabarit variabil între 5,50 m – 7,00 m, care asigură accesul pe teren din drumul deținut în cotă indiviză, care asigură accesul la unitățile de locuit și locurile de parcare supraterane și a căror configurare va respecta normele tehnice specifice, în vigoare.
- aleile pietonale vor fi configurate astfel încât vor asigura o circulație fluidă pe toată suprafața terenului, dar cu respectarea zonelor de spații verzi necesare.

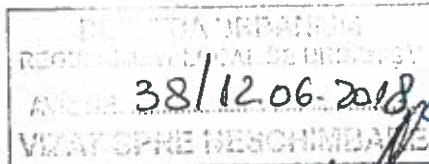
#### **4.3.6. Staționarea autovehiculelor**

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

Locurile de parcare se vor asigura atât 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.







S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediu: Str. Vitorului nr. 115, parter, camera P 02,  
Sector 2, Mun. București  
CUI: J40/3616/2008

#### **4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de 2S+P+9E, peste regimul maxim de înălțime se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

Înălțimea maximă la atic va fi de 35,00 m.

Cota maximă a terenului este egală cu 67.90 m (cota sol) și cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului de pe amplasament este egală cu 102.90 m (cotă vârf).

#### **4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

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

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

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

#### **4.3.9. Condiții de echipare edilitară**

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

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

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

- Se vor prevedea: bazin de retenție, stație de pompare ape pluviale, gospodărie de apă menajeră și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare;
- Debitul mediu total de apă necesar estimat – conform Studiului de preordonare rețele edilitare este de 128,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- Se va respecta distanța de min. 3,00 m între viitoarea construcție (edificabil și subsol), și peretele vertical al rețelei termice existente în zonă, iar rețeaua de termoficare aflată în interiorul terenului, va putea fi deviată astfel încât limitele viitorului imobil vor fi poziționate la distanța de





38/12.06.2018

PI. ARIA  
GENERALA AD. 1000  
TE

S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02  
Sector 2, Mun. București  
J40/3816/2008

CONFORM CU ORIGINALUL

min. 3,00 m față de noul traseu – devierea rețelei se va face în baza unui proiect tehnic avizat de către RADET; nu sunt permise ieșiri în consolă ale imobilului construit în interiorul zonei de protecție – conform Aviz Radet nr. 16929 / 22.03.2018;

- Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat în totalitate de către beneficiar;

- Se vor respecta prevederile "Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Mun. 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 cu modificările și completările ulterioare;

- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la prezenta documentație;

- Se va respecta planul de preordonare anexat Avizului Comisiei de Coordonare nr. 1616930 / 27.04.2018;

#### 4.3.10. Spații libere și spații plantate

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.

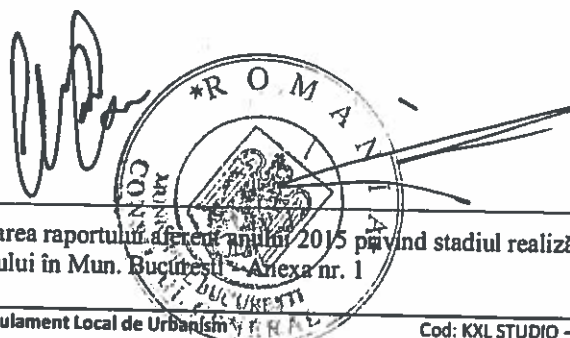
Aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală reglementată de 7.550 mp, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate<sup>8</sup>.

#### 4.3.11. Împrejmuiri

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.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

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



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



REGISTRUL DE COMERCIALIZARE  
 38/12.06.2018  
 VIZAT OPRE NERESPONDINTE



CONFORM  
 S.C. KXL Studio S.R.L.  
 Camera P 02  
 Sector 2, Mun. București  
 RO 23414761 J40/18-16/2008

#### 4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim admis = 40%.

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

- CUT maxim admis = 3,5.

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

Întocmit,

Urb. Peis. Iulia Nicoleta Sabău



Verificat,

urb. Anamaria Mohan

