



AHEXA NR.1 la HCGMB nr.528/23.08.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM



CONFORM CU ORIGINALUL

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. 1626649 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. 39/12.06.2018

PENTRU

**PUZ - STR. VICTOR BRAUNER NR. 42 – BD. THEODOR PALLADY NR. 309
- SECTOR 3**

GENERAT DE IMOBILUL: STR. VICTOR BRAUNER NR. 42 – BD. THEODOR PALLADY NR. 309 - SECTOR 3, în suprafață de 1.695,00 mp. proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 2407 din 17.10.2016, eliberat de Primăria Sectorului 3, cu valabilitatea prelungită până la data de 17.10.2018.

INIȚIATOR: 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.

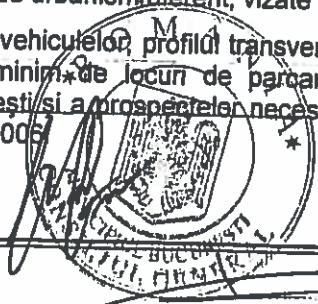
PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE

Subzona L_02 – subzonă locuire colectivă: POTmax.= 45%; CUTmax.= 3,5 mp. ACD/ mp. teren; Hmax.= 28,00m, RmaxH.= 2S+P+7E.

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.



2

5 3

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. 95/2001 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.

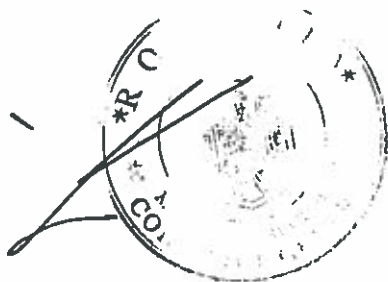
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2407 din 17.10.2016, eliberat de Primăria Sectorului 3, cu valabilitatea prelungită până la data de 17.10.2018.

p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA CÎTEANU



Expert,
urb. Liliana Ionici

4ex / 08.06.2018



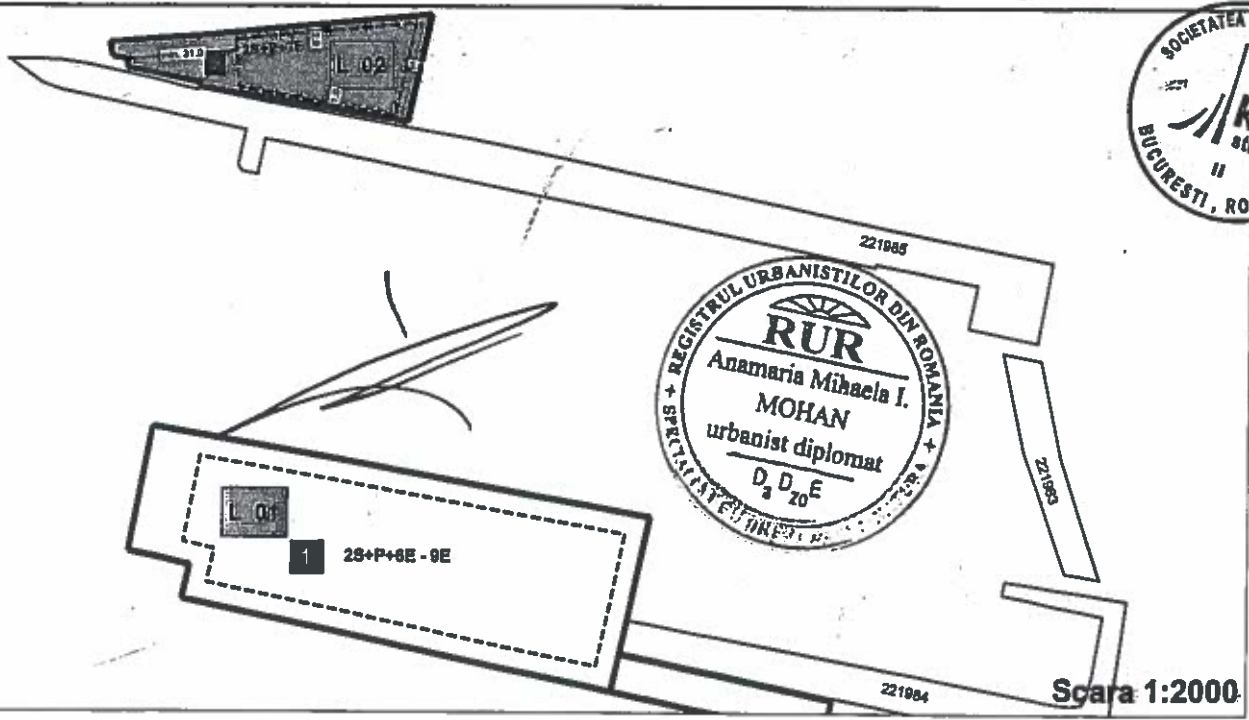
Teren liber de construcții	1.695,0 mp	100,00 %
TOTAL	1.695,0 mp	100,00 %
PROPUS		
Utilizare funcțională	Suprafața	Procent
Suprafață construită maximă	762,7 mp	45,00 %
Spații verzi, din care:	508,5 mp	30,00 %
Spații verzi pe sol natural	339,00 mp	20,00 %
Spații verzi pe placă, terase și alte amenajări	169,50 mp	10,00 %
Circulații și amenajări	423,8 mp	25,00 %
TOTAL P.U.Z.	1.695,0 mp	100,00 %




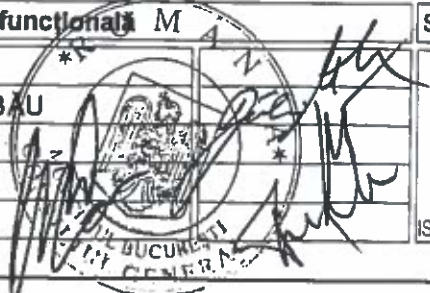
CONFORM CU ORIGINALUL

ALEXA NR. 2 la HCBMB M. 528 / 23 08 2018

Schemă zona funcțională - Str. Victor Brauner 42 - B-dul Theodor Pallady 309



P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE		
Amplasament: STR. VICTOR BRAUNER, NR. 42 - B-DUL THEODOR PALLADY, NR.309, 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:	U10 / 2016
Planșa: U.04.01. Reglementare urbanistică - Zonificare funcțională M		Scara 1/ 500
Șef proiect	urbanist Anamaria MOHAN	 ISO 9001 cl. 7.3. - F.04.37
Proiectat	urbanist peisagist Iulia Nicoleta SABAU	
Proiectat	urbanist Diana CONSTANDACHE	
Proiectat	urbanist Vlad NOUR	
Proiectat	urbanist Ana Maria FLOREA	





CONFORM CU ORIGINA

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 39 / 12.06.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE -

Strada Victor Brauner nr. 42 – B-dul Theodor Pallady nr. 309, Sectorul 3,
Numere Cadastrale 221982, 226170,
Municipiul București

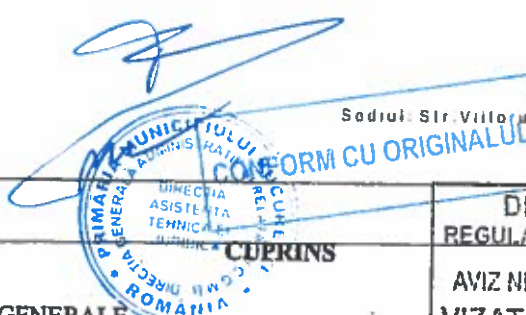


2018

3

9

6



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 39/12.06.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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.....	12
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.....	13
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	13
4.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	14
4.3.10. Spații libere și spații plantate.....	14
4.3.11. Împrejmuiri.....	15
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	15
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	15
4.4.2. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	15

[Handwritten signature]

102



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 imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare din Strada Victor Brauner, nr. 42 – B-dul Theodor Pallady, nr. 309, sectorul 3, propus pe imobilele identificate astfel:

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S3, București)
1	221982	1.444 mp	S.C TERRA-NOVA	Str. Victor Brauner nr. 42
2	226170	251 mp	CONSTRUCT S.R.L.	B-dul Theodor Pallady nr. 309
	Total	1.695 mp		

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

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

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - 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;



CONFORM CU ORIGINALUL

- 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. 42 – B-dul Theodor Pallady, nr. 309, Sectorul 3, Municipiul București, identificate cu nr. cad. 221982, 226170 (detaliate la cap. 1.1), în suprafață totală de 1.695 mp, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 2407/17.10.2016,



CONFORM CU ORIGINALUL

prelungit până la data de 17.10.2018. 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. 48/28.08.2017 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 / imobil 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.

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

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

Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice

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

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

Asigurarea echipării edilitare¹

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

Asigurarea compatibilității funcțiilor

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 în 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 diferite 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 terenului² (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

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



~~Coefficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.~~

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

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

Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

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

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

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

³ Idem 1.

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

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



- 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 / imobilul 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 tema prezentei propuneri, pe suprafața parcelei se recomandă amplasarea unei singure construcții.

Poziția construcțiilor 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.





CONFORM CU ORIGINALA



2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

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

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

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

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

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

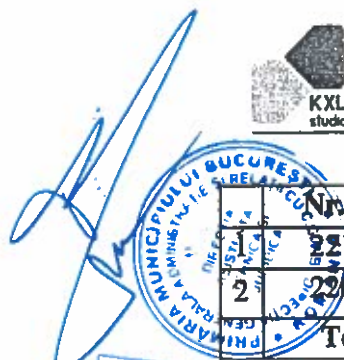


⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

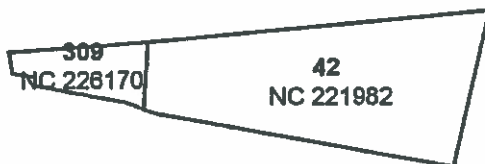
⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

8

14
16



Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S3, București)
1	221982 1.444 mp	S.C TERRA-NOVA	Str. Victor Brauner nr. 42
2	226170 251 mp	CONSTRUCT S.R.L.	B-dul Theodor Pallady nr. 309
Total	1.695 mp		



CONFORM CU ORIGINALUL

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."

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

2.7.1. Spații verzi

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

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. Împrejurimi

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





CONFORM CU ORIGINALU



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, iar la sud de drumul de acces deținut în cotă indiviză.

Astfel, a fost delimitată și reglementată subzona funcțională L_02 – Subzonă locuire colectivă.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L_02 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 băuturi alcoolice se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de școli și biserici;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

4.2.3. Utilizări interzise

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

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

- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

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

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 1.695 mp.

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări 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 Str. Victor Brauner (latura nordică de proprietate):
- 2,00 m față de aliniamentul existent, care se menține (actuala limită de proprietate);

- față de drumul de acces deținut în cotă indiviză (latura sudică de proprietate):
- 1,00 m față de actuala limită de proprietate;

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





CONFIRM CU ORIGINALUL

- la vest : min. 31,00 m față de limita de proprietate;
- la est: min. 3,80 m față de limita de proprietate.

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

Viitoarea construcție se va înscrie/încadra 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.

4.3.5. Circulații și accesuri

De menționat faptul că terenurile își realizează accesul carosabil direct 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.

Accesul carosabil se va realiza din drumul deținut în cotă indiviză (NC 221985).

Accesul pietonal se va realiza atât din drumul deținut în cotă indiviză, cât și din Str. Victor Brauner.

4.3.6. Stationarea autovehiculelor

Locurile de parcare se vor asigura atât subteran, în subsolurile amenajate, cât și la sol în afara circulațiilor publice.

Conform HG 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, Secțiunea 5, Art. 33 – Parcaje " Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public".

Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de 2S+P+7E, iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 28,00 m. Peste înălțimea maximă se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

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 perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 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 perfecta 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 29,30 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

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

- 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;

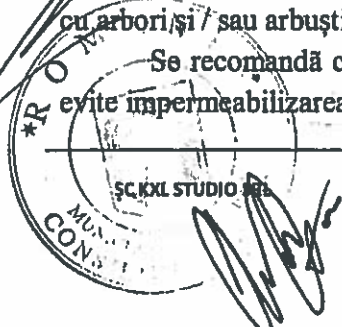
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la prezenta documentație;

- Se va respecta planul de preordonare anexat Avizului Comisiei de Coordonare nr. 1616931 / 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.





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 39/12.06.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Soluții



CONFORM CU ORIGINALUL

S.C. KXL Studio S.R.L.
15, parter, camera P 02,
Sector 2, Mun. București
RO 3414761, J40/3816/2008

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 1.695 mp, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate⁸.

În proximitatea terenurilor ce fac obiectul P.U.Z. a fost propusă orientativ o zonă ce poate fi utilizată pentru amenajări de spații publice sau cu caracter public.

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.

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 = 45%.

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



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