



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

ANEXA nr. 1  
H.C.G.M.B. nr. 633/2018



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 al BALOȘAN BOGDAN, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1620471 din 02.05.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL



## AVIZ

NR. 351/31.05.2018

PENTRU

### PUZ – ȘOS. ORHIDEELOR NR. 62, LOT 2 - SECTOR 1

**GENERAT DE IMOBILUL:** ȘOS. ORHIDEELOR NR. 62, LOT 2 - Sector 1, în suprafață de 1114,19 mp. din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de urbanism nr. 1898/70/O/28361 din 19.09.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1.

**INIȚIATOR:** BALOȘAN BOGDAN

**PROIECTANT:** SC KXL STUDIO 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 1.

**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 M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

**Indicatorii urbanistici reglementați: M2:** POT max.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); CUT max.= 3,0 mp. ADC/ mp. teren; RmaxH= P+14 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 5,00m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

**BIROURI, SERVICII ȘI COMERT**

Zona M: POTmax.= 70%; CUTmax.= 3,6 mp. ACD/ mp. teren; Hmax.= 32,00m, RmaxH.= 2S+Ds+P+Mz+2E-6E-Eth.

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. 66/2008.



**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. 1898/ 70/ O/ 28361 din 19.09.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1.

p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. DIANA OLTEANU



CONFORM CU ORIGINALUL.

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

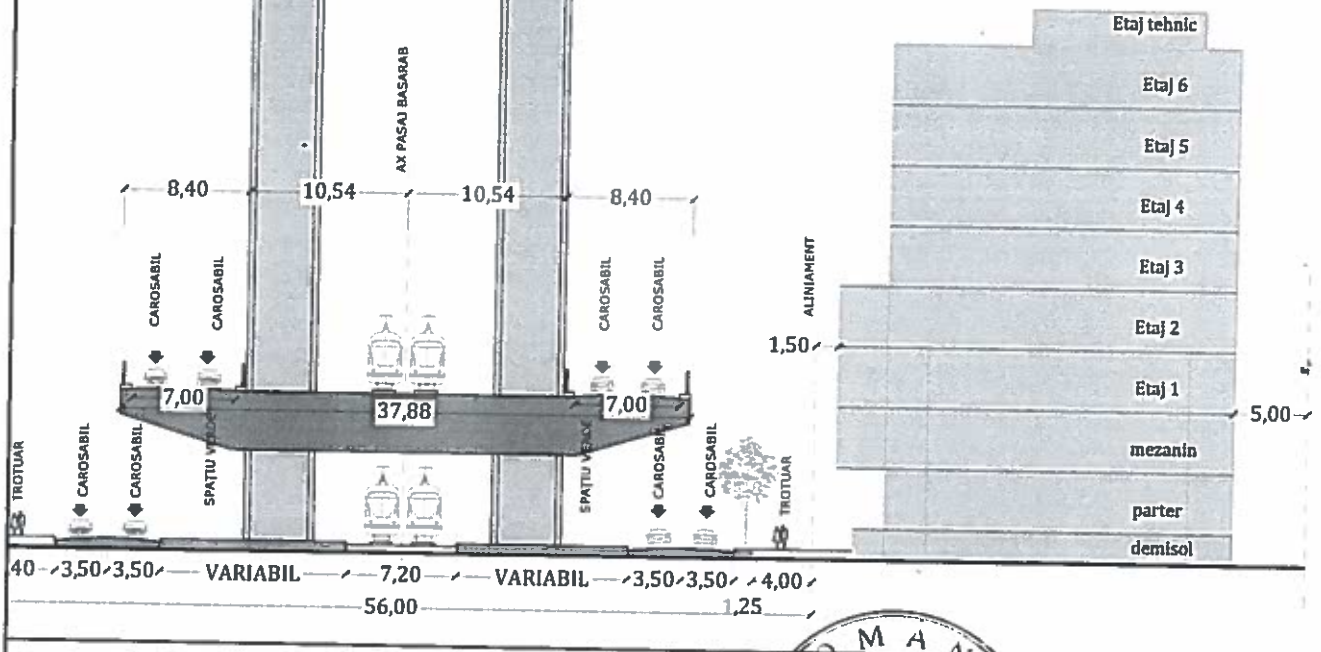


4ex./ 31.05.2018

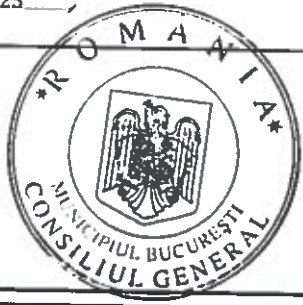
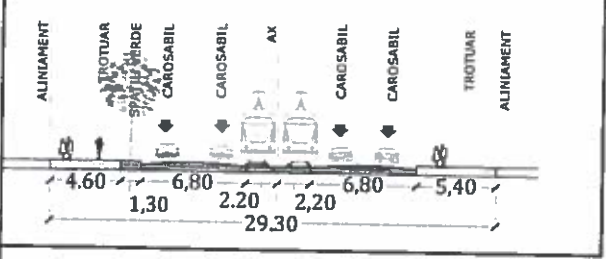
ANEXA nr. 2

H.C.G.M.B. nr. 633/2018

CONFORM CU ORIGINALUL



secțiune B-B, Bulevardul Dinicu Golescu, 1 a 500



	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	328291.340	585144.409	3.853
6	328289.095	585147.540	3.447
7	328287.099	585150.350	2.912
8	328286.126	585147.605	30.585
9	328258.742	585161.228	30.723
10	328247.742	585132.542	33.979
11	328278.098	585117.274	6.422
12	328281.235	585122.878	15.120
13	328289.037	585135.829	8.884

252958, Suprafata=1114 mp

**P.U.Z. - IMOBIL DE BIROURI, SEVICII, COMERȚ**

**Amplasament:** ȘOS. ORHIDEELOR, NR. 62, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

**Beneficiar:** BOGDAN BALOȘAN

---

**Planșa U.04. Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională**

Scara: 1:500      Faza: P.U.Z.

Data: Martie 2018      Nr. proiect: U12/2016

---

Șef proiect: *[Signature]*      urb. Anamaria MOHAN

Proiectat: *[Signature]*      urb. Diana CONSTANDACHE

Proiectat: *[Signature]*      urb. Ana-Maria FLOREA

---

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

București, Sector 2, Strada Viitorului, nr. 115

**J40/3816/2008 - RO 23414761**

21

5



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 35 / 30.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ANEXA nr. 3  
H.G. G.M.B. nr. 633/20

Str. Victoriei nr. 115  
București Sector 2  
RO 23414781  
0023412008

CONFORM CU ORIGINAL



**VOLUMUL II**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**IMOBIL DE BIROURI, SERVICII, COMERT**

**ȘOS. ORHIDEELOR NR. 62, LOT 2,**  
**SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI**



**2015 - 2016 - 2017 - 2018**





DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 35 / 31.05.2018  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM CU ORIGINALUL  
 CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE ..... 4

1.1. Rolul RLU..... 4

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

1.3. Domeniu de aplicare..... 5

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

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit..... 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:..... 7

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

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

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii ..... 8

2.4.1. Accesuri carosabile ..... 8

2.4.2. Accesuri pietonale..... 8

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară ..... 8

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii..... 9

2.7.1. Spații verzi..... 9

2.7.2. Împrejurii..... 9

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ..... 9

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ..... 10

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI ..... 10

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ..... 10

4.2.1. Utilizări admise..... 10

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări..... 10

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI ..... 11

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)..... 11

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament..... 11

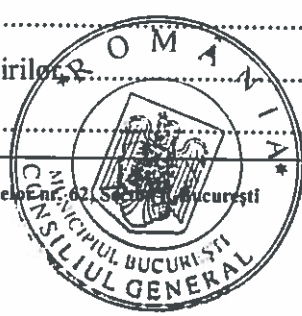
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ..... 11

4.3.5. Circulații și accesuri..... 11

4.3.6. Staționarea autovehiculelor ..... 11

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor..... 12

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor..... 12



*[Handwritten signature]*



DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 35 / 31.05.2018  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Str. Viitorului nr. 115  
 București, Sector 2  
 RO 234 14761  
 J40/3816/2008

4.3.9. Condiții de echipare edilitară..... 12  
 4.3.10. Spații libere și spații plantate..... 13  
 4.3.11. Împrejmuiri..... 13  
 4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului..... 13  
 4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului..... 13



CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



CONFORM CU ORIGINALUL



## 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, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilului amplasat în Șoseaua Orhideelor nr. 62, Lot 2, Sector 1, București, și de amplasare a viitorului imobil de birouri, servicii, comerț, respectiv amenajările aferente acestuia.

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

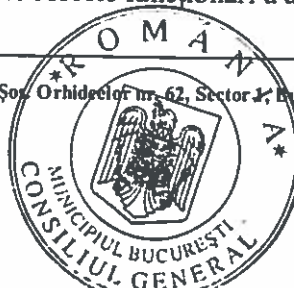
La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă *Regulamentul General de Urbanism* aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

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

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului*, modificată și completată prin *Legea nr. 86/2017 și OUG 49/2017*.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;





DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 36 / 31.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



PI. 115  
Sector 2  
3414761  
16/2008

CONFORM CU ORIGINALUL

- 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, conform căruia terenul reglementat se încadrează în subzona M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

**1.3. Domeniu de aplicare**

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și obținerea autorizației de construire pentru imobilul amplasat în Șoseaua Orhideelor nr. 62, Lot 2, Sector 1, București. Pentru aceasta 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 imobil 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.

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

Viitoarea construcție se va 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*

Terenul reglementat se află la mai puțin de 100 m de monumentele înscrise la poziția 1592, cod B-II-19313 - Fabrica de bere Luther și poziția 1594, cod B-II-1933.02 - Mălțarie.

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).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul Ministerului Culturii prin serviciul public descentralizat, subordonat ministerului.



*[Handwritten signatures]*



## 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*

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

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

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.

Coeficientul de utilizare a terenului<sup>3</sup> (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.

<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 ambiant

<sup>2</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

<sup>3</sup> Idem 1.



## 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului 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:

- pentru construcțiile de birouri se recomandă evitarea orientării spre sud a fațadelor vitrate.
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelișierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

### 2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

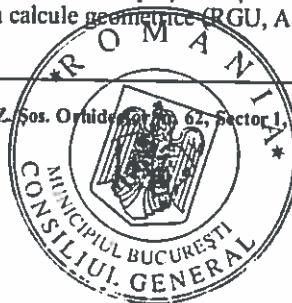
În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

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.

<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).



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

Edificabilul viitoarei construcții 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.

Retragerile sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

### 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.

## 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 publice<sup>6</sup>, 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, 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.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

<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 de proprietate privată (conform RGU, Art. 26).



CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 35 / 31.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBAREStr. Viitorului nr. 115  
București - Sector 2  
RO 23414761  
J40/3816/2008

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenului. Acesta are o formă ușor trapezoidală, având deschidere la Șoseaua Orhideelor.

## 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, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

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

### 2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenurile reglementate se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

## CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 1.254 mp conform acte, respectiv de 1114 mp conform măsurători, se propune realizarea unui **imobil de birouri, servicii și comerț**.

Subzona funcțională reglementată se va intitula **"M"**. Aceasta detaliază utilizarea funcțională a UTR-ului M2 reglementată în *PUG*, păstrându-se indicatorul urbanistic POT și regimul de înălțime, dar majorându-se indicatorul CUT cu un procent de 20%, de la 3 la 3,6.





**CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR  
FUNCȚIONALE****4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Imobilul mixt de birouri, servicii și comerț se integrează din punct de vedere funcțional în zona caracterizată prin dotări de servicii comerciale, transport și birouri.

Pe planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* este reprezentată suprafața maximă edificabilă rezultată din retragerile minime față de aliniament, retragerile față de limitele laterale și posterioară, în care se va încadra viitoarea construcție.

**4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****4.2.1. Utilizări admise**

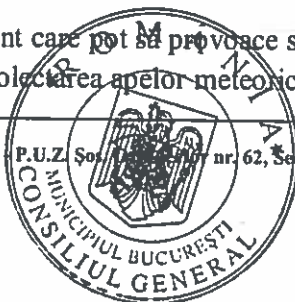
- hotel, pensiune, agenție de turism;
- comerț;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol, subsol și multietajate.

**4.2.2. Utilizări admise cu condiționări**

- parterul va fi orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt condiționate a se amplasa la o distanță de cel puțin 100 metri de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

**4.2.3. Utilizări interzise**

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.





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

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului au fost aduse modificări formei și suprafeței terenului, ca urmare a rectificărilor cadastrale, rezultând suprafața de 1.114 mp, conform ridicării topografice recepționate de OCPI prin PV nr. 301/2016. Suprafața inițială din actele de proprietate este de 1.254 mp. Diferența de suprafață constă în terenurile dezmembrate și transferate domeniului public în vederea modernizării Șoselei Orhideelor.

Prin prezentul PUZ nu sunt propuse alte dezmembrări ale terenului care face obiectul PUZ.

Acesta are o formă neregulată, care se înscrie într-una trapezoidală, având deschidere la Șoseaua Orhideelor.

##### 4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de 1,50 m, respectiv de 3,00 m în punctul de inflexiune al aliniamentului terenului - a se vedea planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*.

Prin prezentul PUZ se propune orientativ alinierea la Șos. Orhideelor a viitoarelor clădiri din vecinătatea vestică, la 1,50 m. Alinierea propusă orientativ este continuă și alveolară.

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

Viitorul imobil se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*), astfel:

- Față de limita sudică de proprietate (posteroară) - min. 5,00 m;
- Față de limita vestică de proprietate (laterală):
  - retragere parțială de min. 10,00 (spre aliniament),
  - amplasare parțială pe limita de proprietate (oferindu-i posibilitatea vecinului cu numărul cadastral NC 227464 de a se alipi la clădirea propusă prin prezentul PUZ, astfel terenul devenind construibil, acesta având o deschidere de cca. 6 m).
- Față de limita laterală estică (laterală): min. 3,00 m la nivelul parterului, cu posibilitatea realizării parțiale a consolelor până la limita de proprietate.

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

Nu este cazul, se propune un singur volum în interiorul edificabilului.

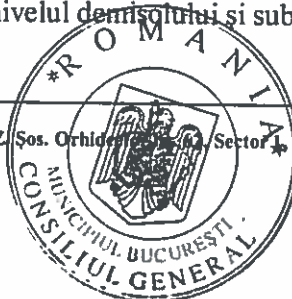
##### 4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în incintă se va realiza din Șoseaua Orhideelor, perpendicular pe stradă.

Accesul carosabil în parcajul subteran se poate realiza printr-o rampă sau prin intermediul unor platforme elevatoare, în condițiile legii.

##### 4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcările se vor amenaja la nivelul demisolului și subsolurilor.



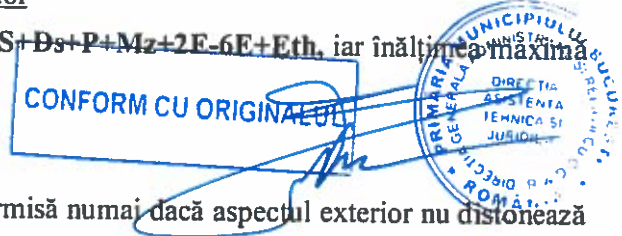
*[Handwritten signatures]*



Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu suprafața funcțiunii autorizate, în conformitate cu *Normele 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 aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.*

**4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de **2S+Ds+P+Mz+2E-6E+Eth**, iar înălțimea maximă va fi de **32,00 m**.



**4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

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

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

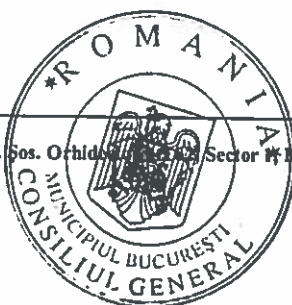
Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32), se va urmări integrarea viitorului imobil în specificul zonei de protecție a monumentelor în interiorul căreia se află.

**4.3.9. Condiții de echipare edilitară**

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Conform Avizului Comisiei de Coordonare PMB, sunt recomandate următoarele condiții la faza AC:

- se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apa menajera si incendiu si bazin de retentie pentru ape pluviale calculate conform normativelor in vigoare;
- se vor respecta distanța de 3,00 m față de rețeaua publica de alimentare cu apa potabila Dn 180 mm și 2,00 m față de rețeaua publica de canalizare, Dn 315 mm existentă în zonă;
- cablurilor electrice subterane de curent continuu existente în trotuar vor fi neafectate, iar stâlpul și cablurile de curent aeriene vor putea fi relocalate în baza unui proiect tehnic vizat de RATB; pe toata perioada lucrărilor, se va asigura securitatea si continuitatea circulației mijloacelor de transport in comun.
- Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare si funcționare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubritate in 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:



*[Handwritten signature]*



DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 35 / 31.05.2018  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE

*Gyfle*

Str. VILTORULUI, nr. 115  
 București, Sector 2  
 RD 23414781  
 J4013816/2008

- (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.

CONFORM CU ORIGINALUL



4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore și arbuști.

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

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 1.114 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

Aliniamentul poate fi lipsit de gard, putând fi separat cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

**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 = 70 %

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

- CUT maxim admis = 3,60

Întocmit,  
 urb. Diana Constandache

*[Signature]*

*[Signature]*



Verificat,  
 urb. Anamaria Mohan



<sup>8</sup> Conform HCGMB nr. 118/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1/

