



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



AHEA NR. 1  
HCGMB 242/2018

Ca urmare a cereri adresate de **S.C. AQUAPROIECT S.A.**, în calitate de beneficiar, prin reprezentant **S.C. KXL S.R.L.** - urb. ~~Diana CONSTANȚACHE~~ - RUR - Dz0, E - în calitate de proiectant, înregistrată la nr. 1664719/11550/28.09.2018, 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 ARHITECT ȘEF**

NR. 66/14.11. 2018

PENTRU



**PUZ - SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR. 294, NC231873, NC231874 - SECTOR 6**

**GENERAT DE IMOBILUL: SPLAIUL INDEPENDENȚEI, Nr. 294, NC231873, NC231874, SECTOR 6, BUCUREȘTI**, teren în suprafață de 6.660,00mp, conform Certificatelor de urbanism Nr.2108/551 din 19.12.2017 și Nr.2033/531 din 08.12.2017, eliberate de Primăria Sectorului 6 a Municipiului București. Imobilele sunt proprietate privată persoană juridică.

**INITIATOR:**

**S.C. AQUAPROIECT S.A.**

**PROIECTANT:**

**S.C. KXL S.R.L.**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

Urb. ~~Diana CONSTANȚACHE~~ (Dz0, E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 6.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=50%; CUTmax=2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri; RHmax=înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB Nr.278/31.10.2013, Nr.293/28.11.2013, Nr.2/26.01.2016 și 357/30.08.2017, terenul este încadrat în unitatea teritorială de referință CB1- subzona serviciilor- publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax= 50%; CUTmax= 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri; RHmax=P+14E, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre aliniamente; se admit 2 niveluri suplimentare retrase în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

**AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 29/06.03.2018;**

**AVIZ PRELIMINAR Nr. 78/03.07.2018;**



CONFORM CU ORIGINALUL

**PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:**

**FUNCȚIUNI:** ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE LOCUINTE COLECTIVE

**INDICATORI URBANISTICI:**

Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute de art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

UTR L4\_1 - Ansamblu rezidențial locuințe colective:

- POT = 60%;
- CUT= 2,88 mp ADC/mp teren;
- Rh max = S+P+10E;
- Hmax = 36,0m;
- Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planșei de reglementări anexă prezentului aviz;



**Circulații și accese:** parcare 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 și se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

**Echipe tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi utilizat numai în scopul aprobării P.U.Z., și este valabil împreună cu planșa anexă.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată perioada de valabilitate a Certificatelor de urbanism Nr.2108/551 din 19.12.2017 și Nr.2033/531 din 08.12.2017, eliberate de Primăria Sectorului 6 a Municipiului București.

**Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapa de aprobare PUZ:** avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București Nr.72/04.09.2018, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB Nr.1644306/27.07.2018, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB Nr.12759/09.08.2018, adresă Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov Nr.913333/22.08.2018, avizul Ministerului Afacerilor Interne-Direcția Generală Logistică Nr.421.642/19.09.2018, avizul Ministerului Apărării Naționale Nr.DT 5290/24.07.2018, avizul Serviciului Român de Informații Nr.53.977/26.07.2018, Avizul Autorității Aeronautice Române Nr.21112/1161/13.08.2018.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. Ștefan Calin DUMBRĂȘCU



Șef serviciu  
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit,  
Urb. Bogdan TODERAS  
4ex./31.10.2018



CONFORM CU ORIGINALUL



**P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE**

Amplasament: SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR. 294, NC. 231873, NC. 231874, SECTOR 6, BUCUREȘTI

Beneficiar: S.C. AQUAPROIECT S.A.

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

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

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

P.U.Z.

Data:

Septembrie 2018

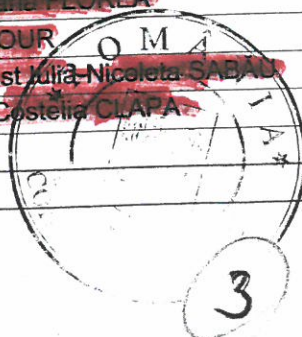
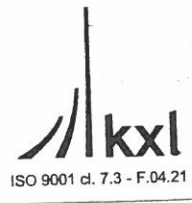
Număr proiect:

200.07.742 /2017

Scara 1/500

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

Șef proiect	urbanist <del>Diana CONSTANDACHE</del>
Proiectat	urbanist Ana-Maria <del>FLOREA</del>
Proiectat	urbanist <del>Vlad NOUR</del>
Proiectat	urbanist peisagist Julia-Nicoleta <del>SABAU</del>
Proiectat	urbanist Maria-Costelia <del>CLAPA</del>



*[Handwritten signatures and initials]*

VOLUMUL II

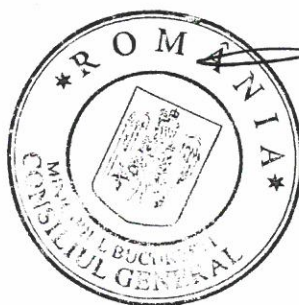
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR. 294, NC 231873, NC 231874,  
Sectorul 6, București

ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE



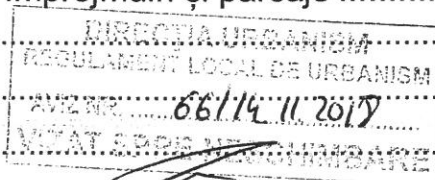
Septembrie 2018

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANIZ NR. 66/14.11.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 1 din 13

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	CONFORM CU ORIGINALUL	1
CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE		4
1.1. Rolul RLU		4
1.2. Baza legală a documentației		4
1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:		5
1.4. Domeniu de aplicare		5
CAPITOLUL 2 - 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		5
2.2.2. Zone de protecție și de siguranță		6
2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor		6
2.2.4. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului		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
2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei		7
2.3.5. 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, împrejmuiri și parcaje		9
2.7.1. Spații verzi		9
2.7.2. Împrejmuiri		9
2.7.3. Parcaje		9
CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCIONALĂ		9
CAPITOLUL 4 - PREVEDERI MALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE		10
4.1. Generalități: Caracterul zonei		10



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 2 din 13

4.2. Utilizare funcțională .....	10
4.2.1. Utilizări admise .....	10
4.2.3. Utilizări interzise.....	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
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....	12
4.3.5. Circulații și accesuri .....	12
4.3.6. Staționarea autovehiculelor .....	12
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	12
4.3.9. Condiții de echipare edilitară .....	12
4.3.11. Împrejmuiri .....	13
4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului .....	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

*[Signature]*




*[Signature]*

DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 66/14.11.2018  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874 Sectorul 6, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 13

## CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE

CONFORM CU ORIGINALUL



### 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 imobilelor amplasate în Sectorul 6, **Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874**, București, precum și de amplasare a viitorului ansamblu de locuințe colective și 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 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 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- O.G. nr. 43/1997 aprobată prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Anexa nr. 1 - HCGMB nr. 66/06.04.2006 - Norme 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;
- Anexa nr. 1 - HCGMB nr. 113/2016 - Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa nr. 1 - HCGMB nr. 136/2012 - Regulament 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil;



66/14.11.2018  
VIAT SPRE NESCHIMBARE

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 4 din 13



### 1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ - Modificare PUZ Coodonator Sector 6 aprobat prin HCGMB 278 din 31.10.2013 aprobat cu HCGMB nr. 2/ 26.01.2016;
- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr 224/2015

### 1.4. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenurile delimitate și reglementate în PUZ, din Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874, Sectorul 6, Municipiul București. Pentru acestea sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

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

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuințe colective și 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 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, mai exact al sectorului 6, direct 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

Terenurile reglementate nu fac parte din *zone construite protejate*, nu sunt înscrise în *Lista Monumentelor Istorice 2015* și nu fac parte din *situri naturale protejate*.

De asemenea, în zona de studiu nu sunt prezente monumente istorice înscrise în *Lista Monumentelor Istorice 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).

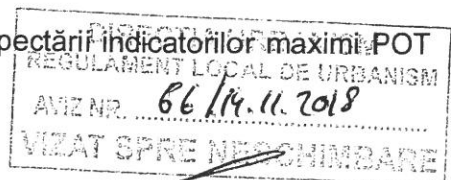
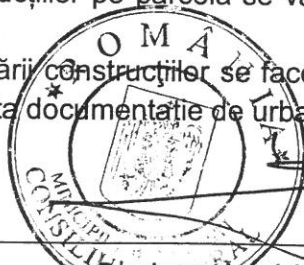
### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, nici cu cele existente, nici cu cele reglementate din imediată vecinătate.

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 5 din 13



### 2.2.1. Expunerea la riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

### 2.2.2. Zone de protecție și de siguranță

Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

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

### 2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Prin prezentul PUZ se reglementează condițiile de construire ale unui ansamblu de locuințe colective. Zonă funcțională propusă, denumită în continuare **L4\_1** - ansamblu de locuințe colective cu S+P+6 - S+P+10 niveluri.

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

### 2.2.4. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

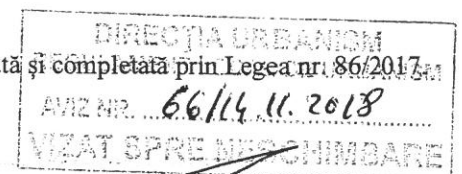
Procentul de ocupare a terenului<sup>1</sup> (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite 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>2</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 maximele.

<sup>1</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017

<sup>2</sup> Idem 1.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874 Sectorul 6, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 13



## 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural<sup>3</sup>;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>4</sup>);

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

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

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- 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:

Prin prezentul PUZ se preiau aliniamentele reglementate în PUZ Coordonator Sector 6. Terenul are acces din strada propusă spre modernizare prin PUZ Coordonator Sector 6, reglementată la un profil de 9,00m.

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.

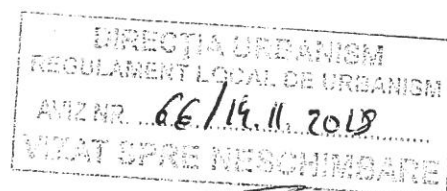
### 2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

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 sunt în conformitate cu:

- RGU
- Codul Civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei



<sup>3</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>4</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).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874 Sectorul 6, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 13



- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

### 2.3.5. 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, de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil) și de modul de însorire. 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>5</sup>, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

### 2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>6</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 de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizul organelor administrației publice competente.

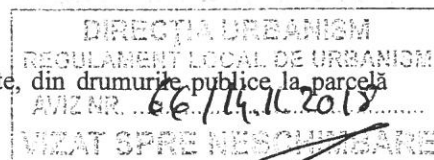
Proprietatea asupra rețelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

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

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

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

<sup>6</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).



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 8 din 13



Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

În zona locuințelor colective se recomandă organizarea unor platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.

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

Terenurile reglementate sunt identificate în momentul elaborării PUZ-ului astfel:

	Nr. cadastral	Suprafață
1	231874	5881mp
2	231873	779 mp
		Suprafață totală 6660 mp

Terenurile sunt despărțite de un drum aflat în cotă indiviză, atât în proprietatea beneficiarului prezentei documentații cât și în proprietatea Institutului Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Protecția Mediului - București, care accesează mai multe terenuri din fosta platformă de cercetare din care au făcut parte, având numărul cadastral 224472.

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

### 2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, 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 și funcțiunea terenului, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

### 2.7.2. Împrejuriri

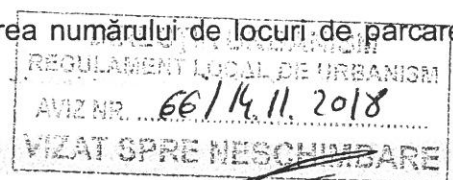
Pentru terenurile reglementate se vor putea realiza împrejuriri amplasate pe limitele terenului, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate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

### 2.7.3. Parcaje

Autorizarea construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform HCGMB 66/06.04.2006.

## CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul PUZ se reglementează condițiile de construire ale unui **ansamblu de locuințe colective**. Zonă funcțională în care se propune va deveni **L4\_1 - subzona locuințelor colective cu S+P+6 - S+P+10 niveluri**.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874 Sectorul 6, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 9 din 13

## CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 4.1. Generalități: Caracterul zonei

Este propus un ansamblu de locuințe colective cu regim maxim de înălțime de S+P+6E - S+P+10E.

### 4.2. Utilizare funcțională

#### 4.2.1. Utilizări admise

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, foișoare, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri, cabine de pază;
- echipamente publice specifice zonei de locuințe;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- circulații carosabile de incintă.

CONFORM CU ORIGINALUL



#### 4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- spații pentru servicii și comerț la nivelul parterului și etajului 1 cu condiția asigurării unui acces separat.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul / etajul 1 al imobilelor de locuit pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### 4.2.3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor necesare organizării de șantier;
- dispunerea pe fațade a cablurilor CATV vizibile;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 66/14.11.2018

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul-6, București	Pagina 10 din 13

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile imobilului;
- 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)

În momentul întocmirii prezentului RLU sunt reglementate două terenuri care însumează suprafața de 6660 mp. Perimetrul este neregulat iar terenurile sunt despărțite de un drum aflat în cotă indiviză, atât în proprietatea beneficiarului prezentei documentații cât și în proprietatea Institutului Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Protecția Mediului - București. Acesta accesează mai multe terenuri din fosta platformă de cercetare din care au făcut parte, având numărul cadastral 224472.

#### 4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Terenurile reglementate prezintă:

- aliniament existent pe latura de nord-vest (păstrat conform PUZ sector 6 și preluat prin prezenta documentație) reprezentat de limita nordică de proprietate a numărului cadastral NC 231873.
- aliniament propus pe latura de vest rezultat din propunerea de supralărgire a drumului de acces cu numărul cadastral 224472.

Retragerea minimă față de aliniamentul existent va fi între 26,00 m și 26,50 m de la est la vest.

Retragerea minimă față de aliniamentul propus în zona de vest a sitului va fi de 10,50 m.

În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor sunt permise scări de acces deschise și acoperite, copertine, jardiniere, platforme amenajate, etc.

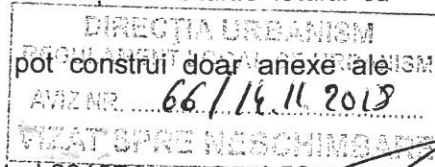
#### 4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Zona maximă edificabilă este determinată de retragerile minime față de laturile lotului cu numărul cadastral NC 231874.

În zona în care nu este trasat edificabil (NC 231873) se pot construi doar anexe ale locuințelor colective (cabină de pază, foișor, etc).

Viitoarele clădiri se vor retrage:

- față de limita nord-vestică a lotului cu numărul cadastral 231874 - minim 4,50m;
- față de limita nord-estică a lotului cu numărul cadastral 231874 - minim 5,00m; pentru corpuri cu mai mult de S+P (S+P+6E - S+P+10E) și minim 3,50m pentru corpuri cu regim maxim de înălțime S+P;
- față de limita sud-vestică a lotului cu numărul cadastral 231874 - minim 6,50m;
- față de limita sud-estică a lotului cu numărul cadastral 231874 - minim 5,00m.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 11 din 13



#### 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, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Corpurile cu regim de înălțime S+P+6E - S+P+10E se vor retrage unele față de altele la nivelul etajelor minim 10,00m, putând fi unite prin subsol/subsoluri și parter comun în sistem de dală urbană.

#### 4.3.5. Circulații și accesuri

Ansamblul va avea acces carosabil și pietonal din zona limitei de nord-vest a lotului cu numărul cadastral 231874 pentru autoturisme, și din zona limitei sud-vestice, pentru autospeciale.

Drumul de incintă propus, paralel cu limita sud-vestică de proprietate, trasat pentru autospeciale, va avea o lățime de min. 5,00 m, cu zone amenajate pentru calare.

În prezenta documentație au fost **propuse orientativ** noi trasee ale circulațiilor din incinta fostei platforme de cercetare pentru crearea unei strategii de viitor pe partea de circulații.

Documentația nu **reglementează** decât terenurile cu numerele cadastrale 231874, 231874 și propune supralărgirea la un profil de 10,00m a drumului cu nr. cadastral NC 224472 aflat atât în proprietatea beneficiarului cât și în proprietatea Institutului Național de Cercetare-Dezvoltare Protecția Mediului.

Scopul trasării pe planșa de reglementări a străzilor orientative este acela de a crea un plan director de circulații pentru o eventuală reconversie funcțională a întregii platforme analizate.

#### 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 la nivelul solului cât și la nivelul parterului și în subsolurile amenajate. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 - *Norme 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.*

#### 4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+10E, iar înălțimea maximă de 36,00 m.

Se pot realiza mai multe subsoluri dacă este necesar.

#### 4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii propuse ținând seama de rolul străzilor, de particularitatea sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Aspectul viitoarelor clădiri va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale.

#### 4.3.9. Condiții de echipare edilitară

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 66/14.11.2018  
VIZAT SPRE NESCIMBARE

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231874, NC 231874	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 6, București	Pagina 12 din 13

15

17



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

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

Debitul mediu total de apă necesar estimat - conform breviarului de calcul este de 150,10 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă.

La faza de obținere a Autorizației de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare aviz de amplasament și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50 / 1991 actualizată și modificată și se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și ansamblul rezidențial de locuințe colective, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.

Se vor respecta prevederile "Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București" aprobat cu HCGMB nr. 82 din 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.

#### 4.3.10. Spații libere și spații plantate

Se va respecta HCGMB nr. 113/2016 - Anexa 1 - Programul integrat de gestionare a calității aerului.

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 natural, iar restul va avea o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

#### 4.3.11. Împrejmuiri

Se pot realiza gardurile spre stradă care vor fi transparente și vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care soclu opac de 0,60 m, dublate de un 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.

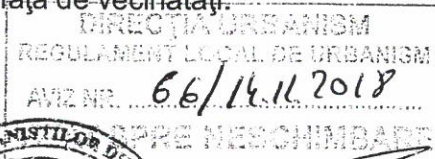
#### 4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

- POT maxim admis = 60%

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

- CUT maxim admis = 2.88



Întocmit  
urb. Ana-Mara Florea

S.C. KXL S.R.L.

Verificat,

Urb. Diana Constandache

S.C. KXL S.R.L.

Regulament Local de Urbanism

PLUZ - Splaiul Independenței nr. 294, NC 231873, NC 231874  
Sectorul 6, București

Cod: KXL - F 04 12

Ediția 1 / Revizia 0

Pagina 13 din 13