



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

SERVICIUL URBANISM

romania2019.eu

AHE&A H.R. 1

HCGMB 475/2019

Ca urmare a cererii adresate de **SC KXL SRL** / **RUR - D,E** în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, Sector 1, Strada Maior Aviator Nicolae Capșa, reprezentant al inițiatorului, **SC ERH GRUP HOLDING SRL**, cu sediul în București, Sector 1, Strada Grigore Alexandrescu nr.36, nr.1728868 din 16.04.2019 / Registratura PMB și nr. 4950 din 17.04.2019 – DGUAT / PMB, 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. 31 / 23.05.2019

PENTRU

PUZ – STRADA JEAN-LOUIS CALDERON NR.37 / SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL situat în București, Strada Jean-Louis Calderon nr.37 / sector 2, în suprafață de 764,00mp (765,00mp conform măsurătorilor cadastrale), proprietate privată persoană juridică - SC ERH GRUP HOLDING SRL / conform regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr.495 / 1720666 / 1720668 din 11.04.2019, emis de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR: SC ERH GRUP HOLDING SRL

PROIECTANT GENERAL: SC KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb.

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

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Încadrare funcțională

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungit prin HCGMB nr.877/12.12.2018),

L1b – subzona locuințelor individuale și colective mici, maxim P+2, situate în interiorul perimetrelor de protecție.

Sub impactul dezvoltării urbane recente, zona ce cuprinde traseul străzii Jean-Louis Calderon evoluează spontan spre structura specifică Unității Teritoriale de Referință **CP4 – subzona nucleului central și de afaceri, cu atractivitate tradițională și potențială pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru capitală.**

- Conform PUZ – Zone construite protejate, aprobat prin HCGMB nr.279/2000, imobilul face parte din Zona Protejată nr. 21 / JEAN-LOUIS CALDERON – stradă majoră de țesut tradițional / Cp1b, Cp1c.

Indicatori urbanistici reglementați
ZP nr.21 – JEAN LOUIS CALDERON:

CONFORM CU ORIGINALUL

- POT max = 65% - suprafața de teren liber minim 30,00mp /
- CUT max = 3,25 mpADC/mp teren /
- RH min = 13,00m / RH max = 16,00m

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor /
conform ZP nr. 21 – JEAN LOUIS CALDERON / Cp1b, Cp1c:

- **Funcțiuni predominante:** funcțiuni reprezentative de tip central / locuire de lux / se mențin neschimbate acele utilizări care corespund cerințelor actuale sau se admite reevaluarea profilului funcțional. La nivelul parterului vor fi prevăzute funcțiuni cu acces public.
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** construire la aliniament / conform alinierii specifice.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:** în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.
- **Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei:** 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă – 16,0m / se permite adecvarea regimului de înălțime cu cel al frontului opus, interbelic.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: MIXT / BIROURI, COMERȚ, REZIDENȚIAL DE LUX – 2S+P+5

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 65%
- CUT max = 3,9 mpADC/mp teren
- RH max = 2S+P+2E / 5E
- H max = 22,00m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

- **Retragere față de aliniament:** construire la aliniament – primele 3 niveluri / nivelurile superioare (etajele 3, 4 și 5) retrase cu 5,00m față de aliniament.
- **Retragere față de limitele laterale:** limita sud – construire la calcan / limita nord – retragere 5,00m
- **Retragere față de limita posterioară:** 1/2 din înălțimea la cornișă (7,00m) – minim 5,00m



- **Regim de înălțime:** la Strada Jean-Louis Calderon - preluarea înălțimii la cornișă specifică frontului istoric – 2S+P+2E / spre spatele parcelei – echilibru volumetric cu frontul opus amplasamentului, interbelic – 2S+P+5E / H maxim - 22.00m.

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor / profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente obiectivului propus se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea clădirilor propuse la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STRADA JEAN-LOUIS CALDERON NR.37 / SECTOR 2, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ

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.495 / 1720666 / 1720668 din 11.04.2019**, emis de Primăria Municipiului București.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit: Arh. C.Ciser
4 exemplare / 08.05.2019



Carosabil rectificat conform ZCP 21

Acces pietonal propus

Acces carosabil propus

Limită orientativă clădire propusă



AHEXA HR.2

HCGMB 475/2019

ZONE FUNCIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE SAU IN CURS DE APROBARE

UTR	DOCUMENTAȚIE	HCGMB	POT	CUT	H max	H min
CP1B, CP1C	PUZ ZCP nr.32	279/2000	65%	2.50	16 m	13 m
CP1B, CP1C	PUZ ZCP nr. 20	279/2000	65%	2.50	13 m	10 m
CP1C	PUZ ZCP nr. 33	279/2000	65%	2.00	13 m	10 m
CP1B, CP1C	PUZ ZCP nr. 21	279/2000	65%	3.25	16 m	13 m

BILANȚ TERITORIAL

	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM PUG	REGLEMENTAT CONFORM ZCP nr. 21	REGLEMENTĂRI PROPUSE - UTR
	X	L1b	Cp1b, Cp1c	Cp1b_1
POT max	X	45%	65%	65%
CUT max	X	0.9 - 1.3	3.25	3.9
SCD max (mp)	X	994.5	2486.25	2983.50
Rh max	X	P+1 - P+2	-	2S+P+2E+3Er-5Er
H max (m)	X	10 m	13-16 m	22 m
Funcțiune	Teren liber de construcții	Locuințe individuale și colective mici	La nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice altă funcțiune destinată publicului, La nivelurile peste parter: locuințe	Birouri, comerț și locuințe colective

Suprafață maximă construită	0	0.00%	344.25	45.00%	497.25	65.00%	497.25	65.00%
Suprafață minimă spații verzi (mp)	0	0.00%	153	20.00%	153	20.00%	153	20.00%
S minimă circulații pietonale, carosabile, parcări, spații publice amenajate (mp)	0	0.00%	267.75	35.00%	114.75	15.00%	114.75	15.00%
Suprafață Neamenajată	765	100.00%	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren / UTR (mp)	765	100.00%	765	100.00%	765	100.00%	765	100.00%

P.U.Z. - IMOBIL MIXT - BIROURI, COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: STR. JEAN LOUIS CALDERON NR. 37, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Beneficiar: S.C. ERH GRUP HOLDING S.R.L.

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:

PUZ

Data:

Ianuarie 2019

Număr proiect:

127.07.177/2015

Planșa U.04.01. Reglementare Urbanistică - Zonificare Funcțională

Scara 1/500

Șef proiect	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Desenat	urbanist



ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

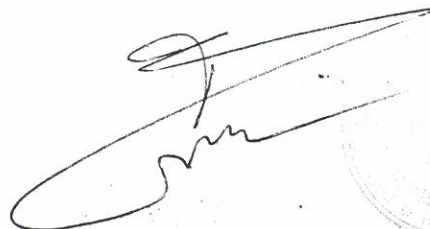
PLAN URBANISTIC ZONAL

- IMOBIL MIXT - BIROURI, COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE -

Strada Jean Louis Calderon, nr. 37

Sectorul 2, Municipiul București

CONFORM CU ORIGINALUL



2015 - 2019



DIRECȚIA GENERALĂ
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
31/23.05.2019
VIZAT DE PREȘEDINTE

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 1 din 13
-----------------	--	---

CUPRINS
CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
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	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	6
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	6
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	7
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	7
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	7
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	7
2.4.1. Accesuri carosabile	7
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	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	8
2.7.1. Spații verzi	8
2.7.2. Împrejurimi	8
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	9
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	9
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	9
4.2.1. Utilizări admise	9
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	10
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	10
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	10
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	10
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	11
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	12
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	12
4.3.10. Spații libere și spații plantate	12
4.3.11. Împrejurimi	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



DIRECȚIA DE PROIECTARE
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ANEXA NR. 31/23.05.2019
STATUTUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

S.C. KXL S.R.L.

Regulament Local de Urbanism
Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București

Cod: KXL – F 04 12

Ediția 1 / Revizia 0

Pagina 3 din 13

ISO 9001 cl. 7.3

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 **Str. Jean Louis Calderon nr. 37, Sectorul 2, Municipiul București** și de amplasare a viitorului **imobil mixt - birouri, comerț și locuințe colective** 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

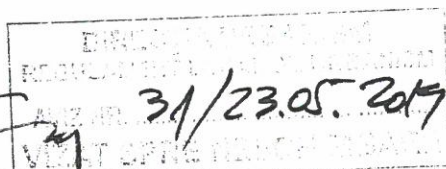
La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completat ulterior prin HGR 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice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



S.C. KXL S.R.L.

Regulament Local de Urbanism
Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București

Cod: KXL – F 04 12
Ediția 1 / Revizia 0
Pagina 4 din 13

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ Zona Construită Protejată nr. 21 - Jean Louis Calderon - Polonă, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000;
- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.

1.3. 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 **Str. Jean Louis Calderon nr. 37, Sectorul 2, Municipiul 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, mai exact al sectorului 2, 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

Zone construite protejate

Terenurile reglementate fac parte din PUZ Zona Construită Protejată nr. 21 - Jean Louis Calderon - Polonă, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000.

De asemenea, terenurile se află în zona de protecție a unor monumente istorice din vecinătate.

Prin noua investiție se urmărește a nu se deprecia valoarea zonei protejate, prin formularea în cadrul prezentului RLU a regulilor de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural.

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.

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

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 5 din 13
-----------------	---	---

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

Viitorul imobil 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.

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

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

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

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

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

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 minim 1 și 1/2h la solstițiul de iarnă".

¹ Conform Legii 370/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

² Idem 1.

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

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

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, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Prin prezentul PUZ se preia alinierea reglementată în PUZ Zona Construită Protejată nr. 21 - Jean Louis Calderon - Polonă, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000.

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 sunt în conformitate cu:

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

CONFORM CU ORIGINALUL

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 viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

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

CONFORM CU ORIGINALUL

2.4.2. Accesuri pietonale

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

Adiacent terenului reglementat este un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzii, aflat în domeniul public.

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 rețelilor 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 viitoarei clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizare de construire.

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

Prin prezentul PUZ terenul din strada Jean Louis Calderon nr. 37 își va păstra forma actuală.

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

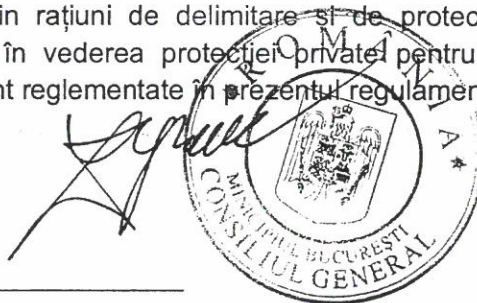
2.7.1. Spații verzi

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.

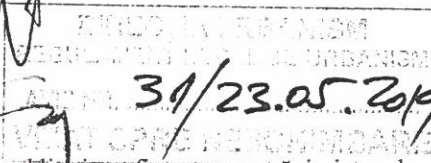
Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejurii

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejurii amplasate pe limitele laterale și posterioare, 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.



Handwritten signature



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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 8 din 13
-----------------	--	---

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 765 mp (conform PV recepție OCPI) se propune **funcțiunea de locuire colectivă, birouri și comerț**.

Subzona funcțională propusă se va intitula **"Cp1B_1"**. Aceasta detaliază utilizarea funcțională reglementată în **PUZ Zona Protejată nr. 21 - Jean Louis Calderon**, propunându-se modificări asupra Rh-ului, în condițiile impuse de legislația în vigoare.

Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM PUG		REGLEMENTAT CONFORM ZCP nr. 21		REGLEMENTĂRI PROPUSE - UTR	
	X		L1b		Cp1b, Cp1c		CP1B_1	
POT max	X		45%		65%		65%	
CUT max	X		0.9 - 1.3		3.25		3.9	
SCD max (mp)	X		994.5		2486.25		2983.50	
Rh max	X		P+1 - P+2		-		2S+P+2E+3Er-5Er	
H max (m)	X		10 m		13-16 m		22 m	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Locuințe individuale și colective mici		La nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice altă funcțiune destinată publicului, La nivelurile peste parte: locuințe		Birouri, comerț și locuințe colective	

Suprafață maximă construită	0	0.00%	344.25	45.00%	497.25	65.00%	497.25	65.00%
Suprafață m inimă spații verzi (mp)	0	0.00%	153	20.00%	153	20.00%	153	20.00%
S minimă circulații pietonale, carosabile, parcări, spații publice amenajate (mp)	0	0.00%	267.75	35.00%	114.75	15.00%	114.75	15.00%
Suprafață Neamenajată	765	100.00%	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren / UTR (mp)	765	100.00%	765	100.00%	765	100.00%	765	100.00%

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

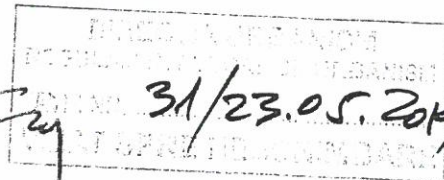
Pe Strada Jean Louis Calderon nr. nr. 37, sectorul 2, este propus un **imobil mixt de birouri, comerț și locuințe colective**.

Pe planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* este reprezentată suprafața maximă edificabilă în care se va încadra viitoarea construcție.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe în regim colectiv;
- Spații de birouri;
- Spații comerciale;
- Hotel / hostel;
- Boutique hotel;



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 9 din 13
-----------------	--	---

- Aparthotel;
- Spații verzi amenajate;
- Circulații pietonale și alei de acces;
- Rampe și parcaje la sol și subsol;
- Plantații, mobilier urban, pavaje, etc
- Anexe (foișoare, pergole, cabină de pază etc)

CONFORM CU ORIGINALUL

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- 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 orele 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul imobilului 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 care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- 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;
- Depozitări de materiale refofosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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)

Prezentul PUZ păstrează forma inițială a terenului în suprafață de 765 mp, conform Procesului Verbal de recepție OCPI nr. 307/08.05.2017.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament este conform planșei U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională:

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 10 din 13
-----------------	--	--

- Construcția se propune a se amplasa pe aliniamentul străzii Jean Louis Calderon la nivelul parterului și al etajelor 1 și 2. Parterul poate avea zone retrase pentru accentuarea accesului în imobil.

- Retragerea față de aliniament la nivelul etajelor 3, 4 și 5 va fi între 3,80 m și 5,00 m, preluând linia de retragere a fațadei imobilului de la numărul poștal 39.

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:

- Construcția se va alipi la calcanul existent pe **limita laterală sudică** la nivelul parterului și al etajelor 1 și 2, și se va retrage de la **limita laterală sudică** minim 2,00 m la nivelul etajelor 3, 4 și 5. Nu se condiționează o lungime maximă a calcanului propus în vederea acoperii unei suprafețe cât mai mari a celui existent pe proprietatea din vecinătatea sudică. Se permit retrageri punctuale de-a lungul acestuia pentru realizarea unor curți de lumină.

- Față de **limita laterală nordică**, de proprietate, construcția se va retrage minim 5,00m.

- Față de **limita posterioară**, viitoarea construcție se va retrage cu minim 5,00 m, conform planșei de reglementări;

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.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în parcare subterană se va realiza din Str. Jean Louis Calderon⁷, perpendicular pe stradă.

Acesta se va realiza printr-o rampa cu un fir sau cu două fire de circulație, în funcție de numărul necesar de locuri de parcare.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

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

La nivelul subsolului se vor amenaja locuri de parcare. Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu numărul apartamentelor, a suprafeței utile de spații de birouri rezultate și/sau în raport cu suprafața construită de spații comerciale 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+P+2E+3Er-5Er**, iar înălțimea maximă la atic va fi de **22,00 m**. Etajele 3, 4 și 5 se vor retrage de la strada Jean Louis Calderon conform planșei de reglementări urbanistice și articolului 4.3.2. *Amplasarea clădirilor față de aliniament.*

⁷ Circulația pe Strada Jean Louis Calderon se realizează în dublu sens.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 11 din 13
-----------------	--	--

Peste înălțimea maximă de 22,00 m se permite ieșirea cu corpuri pentru casa scării în vederea accesării unor terase circulabile, cu condiția ca acestea să se retragă minim 3,00m de la linia de retragere față de aliniament a etajului 5. Balustradele teraselor circulabile de peste ultimul etaj, care vor depăși înălțimea maximă de 22,00 m, se vor retrage de la atic astfel încât să nu fie vizibile din Strada Jean Louis Calderon.

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC, se vor putea realiza mai multe subsoluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

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

Se interzice utilizarea improprie a materialelor și 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 ansamblu în cadrul specificului zonei istorice protejate.

CONFORM CU ORIGINALUL

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.

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

Se vor prevedea gospodării de apă menajeră și incendiu, conform normativelor în vigoare; debitul mediu total de apă necesar estimat de 14,28 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

La faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și construirea unui imobil mixt: birouri, comerț /locuire colectiva S+ P + 5E pe Str. Jean Louis Calderon nr. 37, sector 2, București", 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." (conform avizului comisiei de coordonare rețele nr. 1479620 / 03.02.2017)

Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

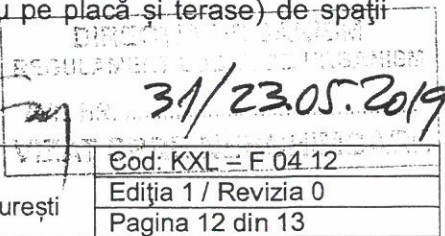
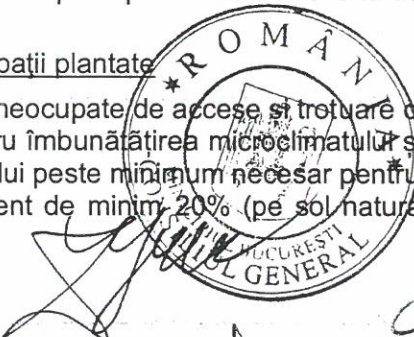
Se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație;

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate.

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

Se va asigura un procent de minim 20% (pe sol natural sau pe placă și terase) de spații verzi din suprafața terenului.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București	Cod: KXL = F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 12 din 13
-----------------	--	--

4.3.11. Împrejmui

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuii amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

Pe aliniament împrejmuirile vor avea soclu opac de maxim 60 cm înălțime după care vor fi transparente cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

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 = **65 %**

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

- CUT maxim admis = **3,90**

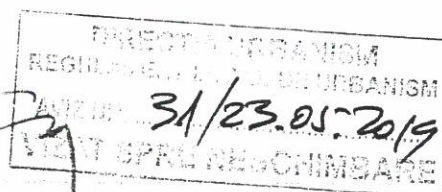
CONFORM CU ORIGINALUL

Întocmit,
urb.



Verificat,

urb.



S.C. KXL S.R.L.

Regulament Local de Urbanism
Strada Jean Louis Calderon nr. 37, Sector 2, București

Cod: KXL – F 04 12

Ediția 1 / Revizia 0

Pagina 13 din 13

ISO 9001 cl. 7.3

24
19