



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Directia Urbanism

ARELA HR. 1  
HCGMB 570/2019



## SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL SRL – arh (RUR: DZ0, E) cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, telefon/ fax 021 224 52 82, email: [office@kxl.ro](mailto:office@kxl.ro), în calitate de proiectant al SC ȚESĂTORIILE REUNITE SA, având ca reprezentant pe MIRON DANIEL FLORIAN, înregistrată cu nr. 1736433 din 14.05.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 57/114.08.2019

PENTRU

### PUZ - STR. SPĂTARUL PREDA NR. 5 - SECTOR 5

**GENERAT DE IMOBILUL** din STR. SPĂTARUL PREDA NR. 5 - SECTOR 5, compus din teren în suprafață de 11.480,00 mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1041-S din 15.06.2018, eliberat de Primăria Sectorului 5.

**INIȚIATOR:** SC ȚESĂTORIILE REUNITE SA

**PROIECTANT GENERAL:** SC KXL SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** arh. (RUR: DZ0, E).

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat 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 H.C.G.M.B. nr. 877/ 12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): **A2b** – subzona unităților industriale și de servicii.

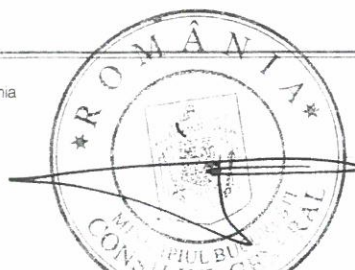
Amplasamentul este cuprins în PUZ COORDONATOR SECTOR 5, aflat în curs de avizare, Aviz Preliminar nr. 60/ 19.06.2019 și are reglementarea funcțională: **M – zona mixtă ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități sau segmente și servicii de-a lungul arterelor principale;**

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.

Conform Art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Alin. 5 se prevăd următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General: a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei".

**UTR: A2b – subzona unităților industriale și de servicii**

- **Regim de construire:** izolat pe parcelă, alipire la calcan;
- **Funcțiuni predominante:** activități productive și de servicii;
- **H max.:** 20m;
- **POT max.:** 80%;



- CUT max. vol: 15 mc/ mp. teren
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 10 m pe străzile de categoria I-a și a II-a, respectiv 6 m pe străzile de categoria III-a;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** minim 6 m;

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

- **UTR: M2** – subzona mixtă - locuințe colective și funcțiuni complementare;
- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
- **H max.:** 10,00 m; 38,00 m;
- **R maxH:** S+Ds+P+1E; S+Ds+P+10E;
- **POT max.:** 50% cu posibilitatea acoperirii terenului până la 70% cu clădiri de max. P+1E;
- **CUT max.:** 3 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniamentul actual al str. Spătarul Preda:** 10.00 m, conform planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
  - SPAȚII VERZI: Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi, din care 2/3 pe sol natural și va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 25/ 19.04.2019 a Agenției pt. Protecția Mediului București;
  - CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 172206/ 5564/ 05.04.2019;
  - 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, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1731792/ 10.07.2019;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. SPĂTARUL PREDĂ NR. 5 - SECTORUL 5, BUCUREȘTI, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

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. 1041-S din 15.06.2018, eliberat de Primăria Sectorului 5.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

Expert,  
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 10.07.2019

Sef. Serviciu,  
Arh. Cristina Topîrceanu

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
http://www.pmb.ro



**PUZ STR. SPĂTARUL PREDA, NR. 5, SECTOR 5, MUN. BUCUREȘTI**

UTR	FUNȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
M2	Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	POT max. 50% cu posibilitatea acoperirii terenului până la 70% cu clădiri de max. P+1 niveluri	3,00	S+Ds+P+10E (38,00m)

AHEXA HR. 8  
HCCMB 570/2



*[Handwritten signature]*



**P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**

Amplasament: STRADA SPĂTARUL PREDA, NR. 5, NC 234335, SECTOR 5, MUN. BUCUREȘTI

Beneficiar: S.C. ȚESĂTORIILE REUNITE 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:

Mai 2019

Număr proiect:

6 / U /2018

Scara 1 / 1.000

**Planșa U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională**

Șef proiect	arhitect
Proiectat	urbanist peisagist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist peisagist

*[Handwritten signatures]*







București, sectorul 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, cod 012091, tel. fax: 02 224 52 82 office@kxl.ro www.kxl.ro

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

57/14.08.2019

AHELA HR.3  
HCCMB 570/2019

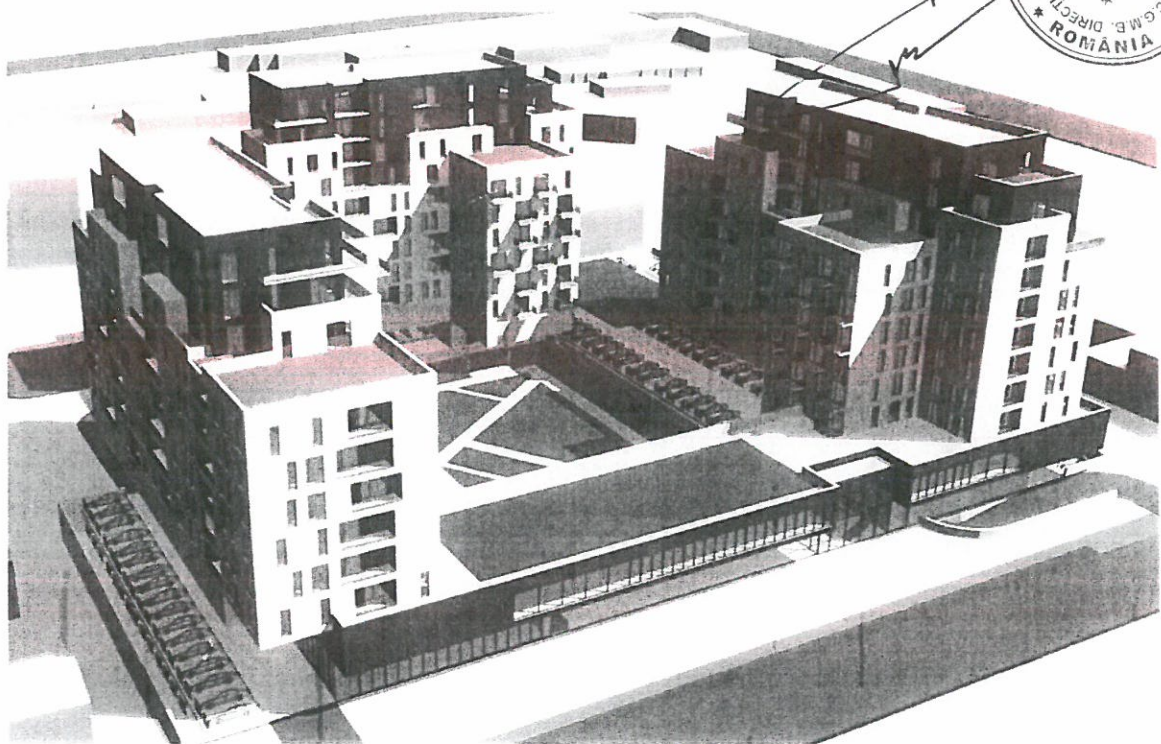
**P.U.Z. - Ansamblu rezidențial și dotări complementare -**

Amplasament: Str. Spătarul Preda, nr. 5, NC 234335,  
Sectorul 5, Municipiul București

**VOLUMUL II**



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



**S.C. ȚESĂTORIILE REUNITE S.A.**

Proiect Nr.: 6/U/2018  
Cod proiect: SPAT5  
Faza de proiectare: P.U.Z.

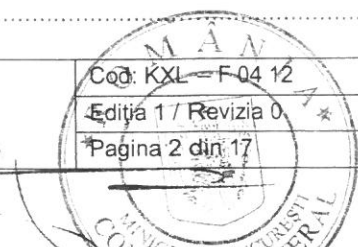
**Proiectant**  
**S.C. KXL S.R.L.**  
Str. Av. Nicolae Capșa, Nr. 6, Sector 1, Mun. București

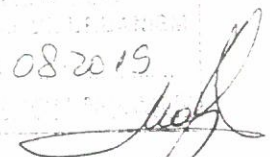
**2018 - 2019**



**CUPRINS**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM .....	
CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE .....	
1.1. Rolul RLU .....	3
1.2. Baza legală a documentației .....	3
1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ: .....	4
Documentații de urbanism în curs de avizare, concomitent cu prezentul RVZ: .....	4
1.4. Domeniu de aplicare .....	4
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
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	7
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale: .....	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament: .....	8
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei .....	8
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă .....	9
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii .....	9
2.4.1. Accesuri carosabile .....	9
2.4.2. Accesuri pietonale .....	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	9
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje .....	10
2.7.1. Spații verzi .....	10
2.7.2. Împrejmuiri .....	11
2.7.3. Parcaje .....	11
CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	11
CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	11
4.1. Generalități: Caracterul zonei .....	11
4.2. Utilizare funcțională .....	11
4.2.1. Utilizări admise .....	11
4.2.3. Utilizări interzise .....	12
4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei .....	13
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni) .....	13
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament .....	13
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	13
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....	14
4.3.5. Circulații și accesuri .....	15
4.3.6. Staționarea autovehiculelor .....	15
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	15
4.3.9. Condiții de echipare edilitară .....	16
4.3.10. Spații libere și spații plantate .....	16
4.3.11. Împrejmuiri .....	17
4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului .....	17
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	17
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	17






## CAPITOLUL 1 - 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), condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) a imobilului amplasat în Strada Spătarul Preda, nr. 5, precum și de amplasare a viitorului ansamblu rezidențial și dotări complementare.

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 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

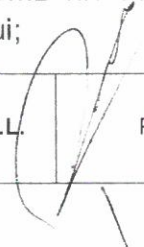
Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare.

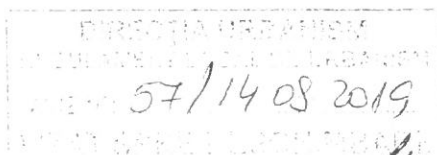
De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 86/2017;
- 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;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- HCGMB nr. 347/2010 privind aprobarea Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București;
- HCGMB nr. 113/2016- Anexa nr. 1 - Programul Integrat de Dezvoltare a Calității Aerului;

S.C. KXL S.R.L.	<b>Regulament Local de Urbanism</b> PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04/127 *Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 3 din 17
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------





*[Handwritten signature]*



București, Sector 5, Str. Av. Nicolae Ceaușescu nr. 6, cod 012091 | Tel: Fax: 021 224 02 02 | office@kxl.ro | www.kxl.ro

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - 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;
- Anexa 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 aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.
- Codul Civil;

### 1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- 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.

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

- P.U.Z. Sector 5 – În curs de avizare (Faza Elaborarea propunerilor);

### 1.4. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenul delimitat și reglementat în PUZ, din **Str. Spătarul Preda nr. 5**, Sectorul 5, Municipiul București, în suprafață totală de 11.480,00 mp.

Pentru acesta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu. Pentru acesta a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 1041-S din 15.06.2018.

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.



S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 4 din 17

## 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 5, 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 cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

Terenul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

#### *Zone construite protejate*

Terenul reglementat nu face parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic.

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

Terenul reglementat nu face parte din *zone construite protejate*, nu este înscris în *Lista Monumentelor Istorice 2015* și nu face parte din *situri naturale protejate*.

În zona de studiu, în vecinătatea estică și nord - estică a amplasamentului, se află Zona construită protejată nr. 66 – Parcelarea Învoirii și nr. 68 – Intrarea Viilor.

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

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

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

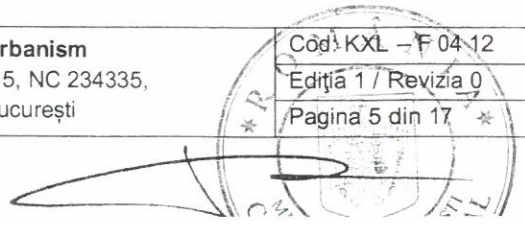
Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

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

Conform Adresei nr. 6466 / 27.04.2014 a Agenției pentru Protecția Mediului București, ca urmare a închiderii activităților industriale / de depozitare au fost luate măsuri cu privire la:

- *Protecția solului, subsolului și a apelor subterane* – Au fost realizate foraje, cu menținerea zonelor de protecție sanitară;
- *Descărcarea apelor uzate* – Au fost curățate și întreținute rețeaua de canalizare și instalațiile de preepurare aferente;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04-12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 17







- *Emisii și imisii atmosferice* – Nu a fost cazul;
- *Gospodărirea deșeurilor și a substanțelor chimice periculoase* – Au fost luate măsuri privind depozitarea controlată a deșeurilor și a substanțelor chimice și periculoase expirate în containere speciale și predarea acestora către societăți autorizate.

*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.

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

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

*Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului<sup>2</sup> (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare)

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

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

S.C. KXL S.R.L.	<b>Regulament Local de Urbanism</b>	Cod: KXL – F 04 12
	PUZ – Str. Spătarului Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 17



DIRECȚIA DE PLANIFICARE  
URBANISTĂ  
57/14.08.2015  
MĂSURAT SPRE ÎNCHIRIA

și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor 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 calcul suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

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

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

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

Amplasarea 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>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.

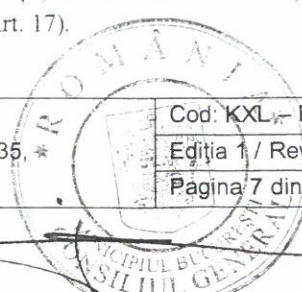
Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure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

<sup>3</sup> Idem 1.

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

<sup>5</sup> *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 17





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 1½ 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 locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea spre Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre Nord, Nord-Est, Nord-Vest.

### 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 (alinierea clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Ansamblul va fi amplasat retras față de aliniament, conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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

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

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

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

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 8 din 17



Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

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

Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

### 2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

#### 2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>6</sup>, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul 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.

#### 2.4.2. Accesuri pietonale

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

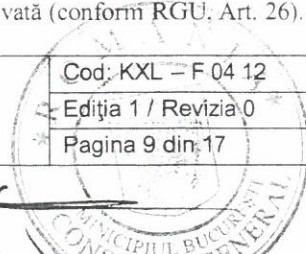
### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie

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

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 9 din 17







electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizul organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor 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.

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 organizează 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

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

Terenul reglementat este identificat în momentul elaborării PUZ-ului astfel:

	Nr. poștale	Nr. cadastral	Suprafață
1	5	234335	11.480 mp

Este permisă realizarea pe faze a proiectului, prin urmare se pot realiza operațiuni cadastrale conform legislației și normelor în vigoare.

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

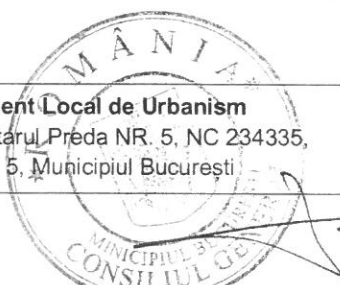
### 2.7.1. Spații verzi

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

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a ținut cont de prevederile HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul, Prêda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 17



din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1, respectiv:

"Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate."

### 2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor putea realiza împrejmuiri amplasate pe limitele terenului, 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.

### 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 prezenta documentație se reglementează condițiile de construire a unui ansamblu rezidențial și dotări complementare, rezultând unitatea teritorială de referință denumită **M2 – Subzonă mixtă - locuințe colective și funcțiuni complementare**. Acesta este amplasat în zona de sud - vest a capitalei, în vecinătatea zonei centrale, în sectorul 5, fiind delimitat la nord-vest de Str. Spătarul Preda, la est de drumul de acces ce reprezintă legătura ca Șoseau Viilor și la sud și sud-est de proprietăți private.

## CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 4.1. Generalități: Caracterul zonei

Subzona **M2** este reglementată pe toată suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z. și se caracterizează printr-o zonă compactă și omogenă mixtă de locuințe colective unde sunt permise în plus, ca utilizări funcționale, și dotările și echipamentele publice de mici dimensiuni necesare atât pentru viitorul ansamblu rezidențial, cât și pentru vecinătate.

### 4.2. Utilizare funcțională

#### 4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 11 din 17





- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente și dotări publice):
  - Loc de joacă pentru copii;
  - Activități sportive - spații pentru sport și recreere;
  - Unități dedicate serviciilor și comerțului de mici dimensiuni, sedii ale unor companii, firme;
    - Dispensar, creșă, grădiniță, after-school, bibliotecă, etc;
    - Alimentație publică, restaurant, bar, cafenea, cofetărie, etc;
- Spații verzi plantate, amenajate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;
- Împrejmuiri;

#### 4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, funcțiuni care admit accesul publicului și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
  - se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul și primul etaj al blocurilor de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
  - restaurantele care comercializează băuturi alcoolice se recomandă să fie amplasate la o distanță mai mare de 100 m de biserici și școli;
  - se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### 4.2.3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
  - Realizarea unor false mansarde;
  - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - Construcții provizorii, de orice natură, cu excepția celor necesare organizării de șantier;
  - Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora și disponerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
  - Depozitare en-gros;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preța NR. 5, NC 234335 Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 12 din 17



- Depozitări de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserve sc funcțiunile imobilului;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONFORM CU ORIGINALUL



### 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 este reglementat terenul care însumează suprafața de 11.480 mp, rezultată în urma Procesului-Verbal de Recepție OCPI. Din această suprafață se reglementează a se rezerva spre nord-vest aprox. 585 mp pentru realizarea străzilor Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 543N / 13.08.2018 și Avizul Comisiei Tehnice de Circulații nr. 5564 / 05.04.2019.

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

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

#### 4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Parcela reglementată prezintă aliniament existent și propus pe latura nord - vestică, astfel:

- retragerea față de limita nord-vestică existentă de proprietate (aliniament la Str. Spătarul Preda):

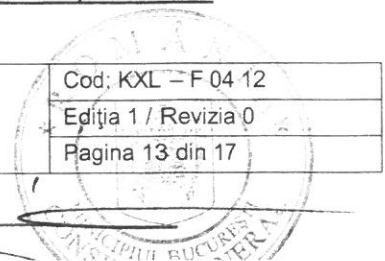
- 10,00 m față de aliniamentul existent;

- retragerea față de limita nord-vestică propusă (viitorul aliniament la Str. Spătarul Preda, generat de supralărgirea arterei de circulație):

- 5,00 m față de aliniamentul propus;

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Reviziă 0 Pagina 13 din 17
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------







DIRECȚIA GENERALĂ  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 57/14.08.2019  
VIZAT ȘI PNE NEBLOCAT

CONFORM CU ORIGINALUL



București, sector 5, Str. Av. Nicolae Ceaușescu nr. 6, cod 012091, tel. fax: 0722 21 62 52

Conform planșei "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională" au fost conturate trei tipuri de suprafețe edificabile după cum urmează:

- a. Suprafață edificabilă de implantare a construcțiilor cu regim de înălțime de S+Ds+P+2E – S+Ds+P+10E;
- b. Suprafață edificabilă de implantare a construcțiilor cu regim maxim de înălțime de S+Ds+P+1E;
- c. Suprafață edificabilă de implantare a construcțiilor cu regim maxim de înălțime de S+Ds;

Retragerile sunt conforme cu planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională, respectiv, pe amplasamentul studiat se vor prezenta următoarele retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- a. Suprafață edificabilă de implantare a construcțiilor cu regim de înălțime de S+Ds+P+2E – S+Ds+P+10E:
  - o retrageri variabile față de limita **nord-estică (laterală)** dinspre Str. Spătaru Preda către limita posterioară: min 10,00m, 6,50m, 3,00m respectiv minim 12,00m;
  - o retrageri variabile față de limita **sud-estică (posterioară)** dinspre nord est către sud-vest: min 7,00m respectiv minim 9,00m;
  - o min. 7,00 m față de limita sud-vestică (laterală);
- b. Suprafață edificabilă de implantare a construcțiilor cu regim maxim de înălțime de S+Ds+P+1E:
  - o min. 9,00 m față de limita sud-estică (limita posterioară);
  - o min. 7,00 m față de limita sud-vestică (limită laterală);
- c. Suprafață edificabilă de implantare a construcțiilor cu regim maxim de înălțime de S+Ds:
  - o retrageri variabile față de limita **nord-estică (laterală)** dinspre Str. Spătaru Preda către limita posterioară: min 5,50m, 2,50m, 12,00m respectiv minim 9,00m;
  - o retrageri variabile față de limita **sud-estică (posterioară)** dinspre nord est către sud-vest: min 0,60m, 1,30m, 2,50m, respectiv minim 4,50m;
  - o min. 2,00 m față de limita sud-vestică (laterală);



Notă : Subsolul și demisolul vor fi utilizate pentru parcaje.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", astfel încât să se

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 14 din 17



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

Se propune o curte interioară care va respecta o distanță egală sau mai mare decât înălțimea la atic a fațadelor deschise spre aceasta.

CONFORM CU ORIGINALUL



#### 4.3.5. Circulații și accesuri

Ansamblul va fi accesibil carosabil și pietonal din limita nord-vestică de proprietate (Str. Spătarul Preda).

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

- alei carosabile și pietonale private de incintă cu gabarit variabil între min. 5,00 m – 6,00 m, care asigură accesul la unitățile de locuit și locurile de parcare supraterane și a căror configurare va respecta normele tehnice specifice, în vigoare.
- aleile pietonale vor fi configurate astfel încât vor asigura o circulație fluidă pe toată suprafața terenului, dar cu respectarea zonelor de spații verzi necesare.

#### 4.3.6. Staționarea autovehiculelor

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

Locurile de parcare se vor asigura atât suprateran cât și în subsolurile/ demisolurile 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+Ds+P+10E, respectiv maximum 38 m.

Peste regimul maxim de înălțime se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

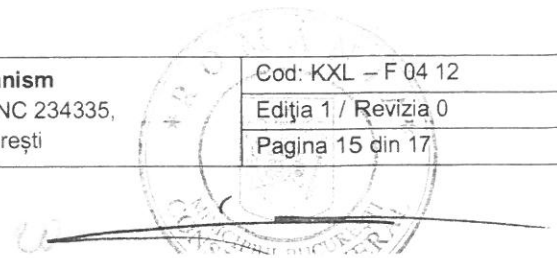
Se poate suplimenta numărul de niveluri subterane pentru parcări în cazul în care este necesar la faza DTAC.

#### 4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 15 din 17







REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA 37/14.08.2019  
VIZAT SPAC NECONSTRUIT

CONFORM CU ORIGINALUL



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

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii propuse și exprimării identității investitorului, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină 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.

#### 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.

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

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se vor prevedea: bazin de retenție, stație de 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 va fi conform Studiului de coordonare rețele edilitare, respectiv de 143 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă.
- Se vor respecta prevederile "Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Mun. București" aprobat cu HCGMB nr. 82 / 28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră și Cap. III. 3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la prezenta documentație;

#### 4.3.10. Spații libere și spații plantate

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Pređa NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 16 din 17



Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și / sau arbuști.

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

Aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu o suprafață de cel puțin 30% din suprafața totală reglementată de 11.480 mp, din care cel puțin 273 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>.

În interiorul incintei ansamblului a fost prevăzută, cu caracter orientativ, o suprafață de spațiu verde pe sol natural ce se va amenaja ulterior.

#### 4.3.11. Împrejmuiri

Împrejmuirea spre domeniul public va avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

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

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

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

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

- POT maxim admis = **50%**, cu posibilitatea acoperirii terenului până la **70%** cu clădiri de maxim P+1 niveluri;

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

- CUT maxim admis = **3.00**

Indicatorii POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață care face obiectul PUZ.

Întocmit,  
urb. peis.

S.C. KXL S.R.L.

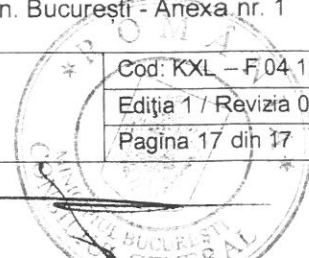


Verificat,

Arh.

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ – Str. Spătarul Preda NR. 5, NC 234335, Sectorul 5, Municipiul București	Cod: KXL – F.04.12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 17 din 17





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism

AHEKA HR. 9  
HCGMB 570/2019

SERVICIUL URBANISM

Nr. 972 / 14.08.2019

CONFORM CU ORIGINALUL



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STR. SPĂTARUL PREDA NR. 5 - SECTOR 5

### 1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform 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 Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **25.09.2018 - 09.10.2018**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **02.11.2018 - 16.11.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **16.05.2019 - 30.05.2019**;
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emiterie a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

### 2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu au fost organizate întâlniri.

### 3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.



Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

4. **Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.**

Nu este cazul.

**Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Nu este cazul.

**Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public de parcursul procesului de informare și consultare.**

Nu au fost exprimate observații.

5. **Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.**

Nu este cazul.

6. **Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.**

Nu este cazul.

7. **Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1722060/ 5564/ 05.04.2019 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 25/ 19.04.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.



CONFORM CU ORIGINALUL



Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012 privind 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 consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația **PUZ – STR. SPĂTARUL PEDA NR. 5 - SECTOR 5, BUCUREȘTI.**

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, Art.6, Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012, propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

CONFORM CU ORIGINALUL



Expert,  
Urb. Liliana Ionici

Șef. Serviciu,  
Arh. Cristina Topirceanu