



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1
HCGMB 28/2020

Ca urmare a cererii adresate de KXL SRL / arh. [REDACTED] RUR – D20,E în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, Sector 1, Strada Maior Aviator Nicolae Capșa, reprezentant al inițiatorului, [REDACTED], cu domiciliul în localitatea Chitila / Ilfov, Strada [REDACTED] nr. [REDACTED], înregistrată cu nr.1744846 din 10.06.2019 / Registratura PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 75 / 31.10.2019

PENTRU

PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1



GENERAT DE IMOBILUL situat în București, Strada Inovatorilor nr. 16 / sector 1, în suprafață de 680,00mp, proprietate privată persoane fizice – [REDACTED] / conform regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / 1 / 32246 din 03.11.2016, emis de Primăria Sectorului 1 / București (cu valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019).

INIȚIATORI:

PROIECTANT GENERAL:

KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. [REDACTED] / RUR – D20,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Incadrare 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), L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, maxim P+2, situate în afara perimetrelor de protecție.
- POTmax – 45%
- CUTmax – 0,9 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E) / 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E)
- RH max – P+2E / H max – 10,00 m

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor / conform PUG – MB / L1a:

- Funcțiuni predominante: locuire individuală / colectivă de dimensiuni mici
- Mod de ocupare al terenului: conform specificului parcelarului / izolat, cuplat, înșiruit
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform alinierii specifice parcelarului
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: cuplare la calcan / retragere minimă 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: P+2E / 10,00m – se admite un spor de un nivel, echivalent cu 60% din aria construită.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: IMOBIL REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 45%
- CUT max = 1,56 mpADC/mp teren
- RH max = S+P+3E
- H max = 14,00m

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.

- Retrageri față de aliniament: 4,00m / conform specificului parcelarului
- Retrageri față de limitele laterale: limita nord – parțial construire la calcan – retragere 3,00m / limita sud – retragere 4,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim 5,00m

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 INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1, 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. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016, emis de Primăria Sectorului 1 / București.

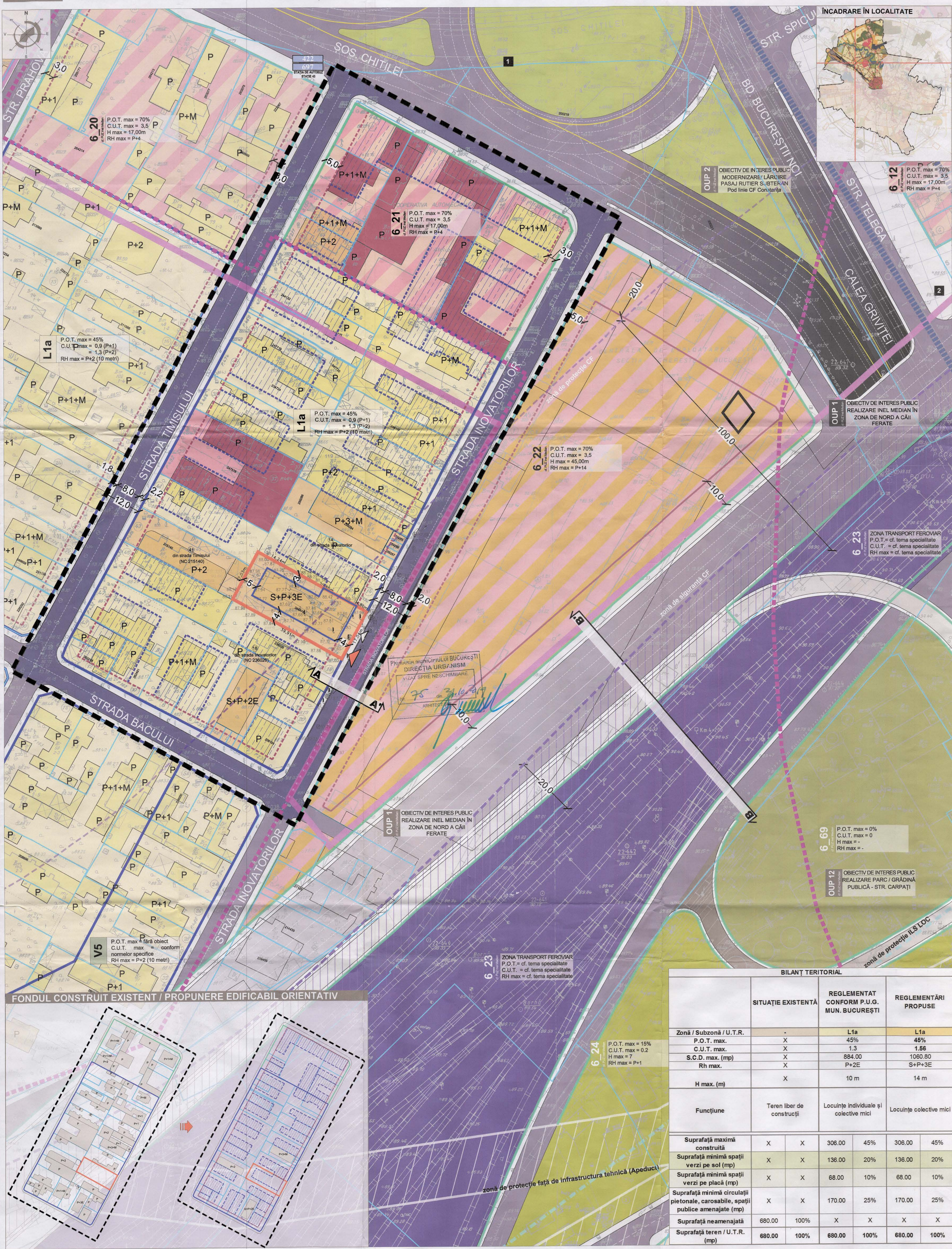
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU**



Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: Arh. C. Ciser
4 ex. / redactat: 07.06.2019 – evaluat: 22.08.2019





LEGENDĂ

LIMITE

[Symbol]	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
[Symbol]	Limita de proprietate
[Symbol]	Limita terenurilor care au generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp
[Symbol]	Limită documentații de urbanism aprobate anterior
[Symbol]	Limită UTR-uri conform PUG București
[Symbol]	Limită UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Limită pol urban, ce urmează a fi stabilită printr-o documentație de urbanism ulterioară conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE EXISTENTE ALE TERENURILOR

[Symbol]	Locuințe individuale
[Symbol]	Locuințe colective
[Symbol]	Servicii și comerț

CIRCULAȚII

[Symbol]	Circulații carosabile publice
[Symbol]	Circulații pietonale publice
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat subteran
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat supratran
[Symbol]	Marcaje rutiere
[Symbol]	Linii de cale ferată

Transport public

[Symbol]	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Stații transport în comun supratran (autobuz)

RESTRIȚII

[Symbol]	Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
[Symbol]	Limită zonă de protecție CF 100 m
[Symbol]	Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Inchidere Inel Median de Circulație la zona Nord / Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
[Symbol]	Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
[Symbol]	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front continuu
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
[Symbol]	Accente verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de alimetrie)

PROPOUNERI CU CARACTER ORIENTATIV

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă reglementată orientativ pentru vecinătăți
----------	--

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015

REGLEMENTĂRI EXISTENTE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzone locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție	45%	1,30 (P+2 etaje) 0,90 (P+1 etaje)	P+2E (10,00m)
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică	fără obiect	conform normelor specifice în vigoare și PUZ anexat	P+2E

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR

1. PUZ INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD / AUTOSTRADA URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013

ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E

ZONE FUNCȚIONALE DIN VICINĂTATEA ZONEI DE STUDIU

ZONE FUNCȚIONALE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 m, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+14E
6_23	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat	conform temă de specialitate		
6_24	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și tipuri plantate publice, conform PUG Mun. București	15%	0,20	P+1E
6_69	subzonă de utilitate publică / grădini publice - STR. CARPAȚI	0%	0,00	0

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VICINĂTATEA ZONEI DE STUDIU

OUP 1	Realizare inel median în zona de nord a căii ferate
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanța
OUP 12	Realizare Parc / Grădini publică - Strada Carpați

2. PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016

INDICATORI URBANISTICI

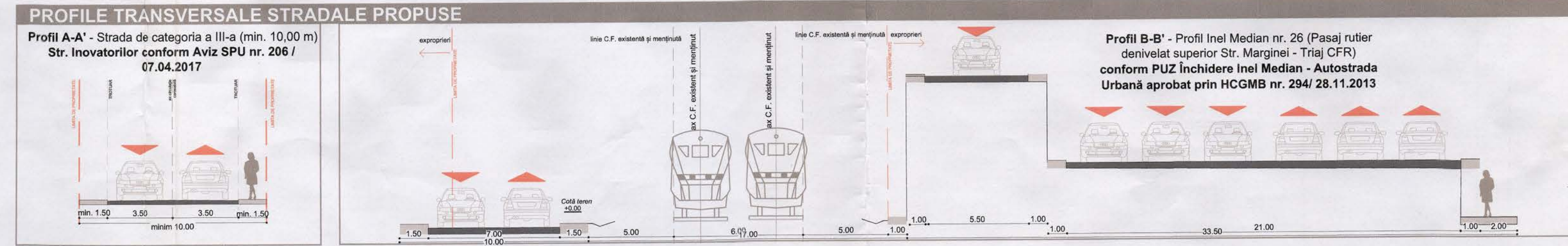
	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
EXISTENT	L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzone locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E (10,00m)
PROPOUS	L1a	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)

BILANȚ TERITORIAL						
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. MUN. BUCUREȘTI		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
Zonă / Subzonă / U.T.R.	-		L1a		L1a	
P.O.T. max.	X		45%		45%	
C.U.T. max.	X		1,3		1,56	
S.C.D. max. (mp)	X		884,00		1060,80	
Rh max.	X		P+2E		S+P+3E	
H max. (m)	X		10 m		14 m	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Locuințe individuale și colective mici		Locuințe colective mici	
Suprafață maximă construită	X	X	306,00	45%	306,00	45%
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	X	X	136,00	20%	136,00	20%
Suprafață minimă spații verzi pe placă (mp)	X	X	68,00	10%	68,00	10%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	170,00	25%	170,00	25%
Suprafață neamenajată	680,00	100%	X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	680,00	100%	680,00	100%	680,00	100%

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

Pct.	NORD (m)	EST (m)
1	331103.513	583187.221
2	331102.706	583182.226
3	331137.884	583190.372
4	331130.818	583172.860
5	331120.797	583191.142
6	331118.489	583195.351

Suprafață totală măsurată = 680,00 mp



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: [Redacted]

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82
J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza: P.U.Z.
Data: Martie 2019
Număr proiect: 75.07.151/2014

Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Scara: 1/500

Self proiect: arhitect [Redacted]
Proiectat: urbanist [Redacted]
Proiectat: urbanist [Redacted]
Proiectat: urbanist [Redacted]

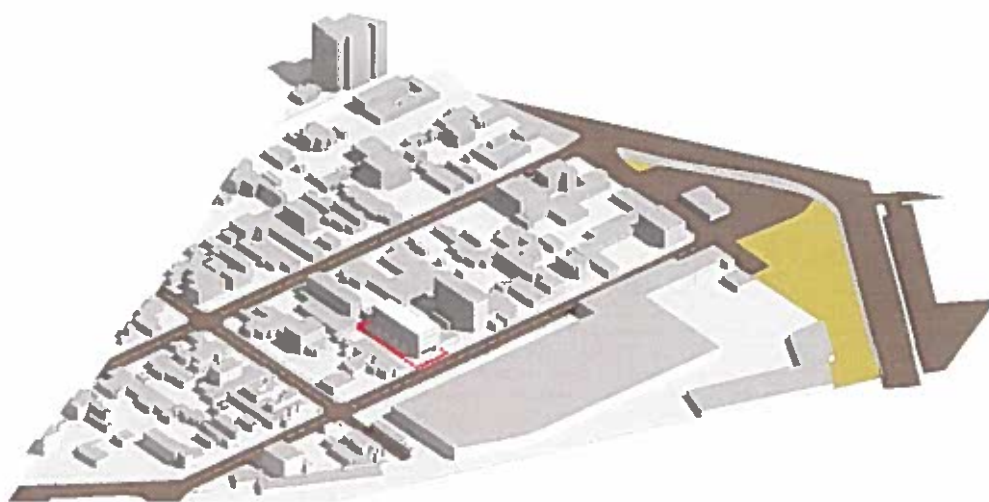
ISO 9001 & 7.3 - FAJ.21

P.U.Z. – Imobil de locuințe colective -

Amplasament: Strada Inovatorilor, nr. 16, NC 244474, Sectorul 1, Municipiul București

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signature]

Niculae Marin

Proiect Nr.: 75.07.151 / 2014

Cod proiect: INV16

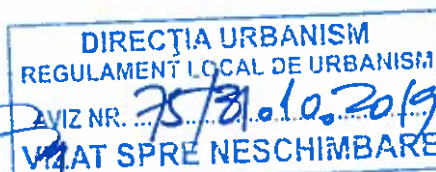
Faza de proiectare: P.U.Z.



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

Str. Av. Nicolae Capșa, Nr. 6, Sector 1, Mun. București

2017 - 2019



SC. KXL S.R.L.	PUZ – Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 11 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 1 din 15
----------------	---	---

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	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	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament	8
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	9
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	10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii	10
2.7.1. Spații verzi	10
2.7.2. Împrejurii	10
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	11
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	11
4.2.1. Utilizări admise	11
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	11
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	12
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	12
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	12
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	13
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
4.3.5. Circulații și accesuri	13

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Editia 1 / Revizia 0 Pagina 2 din 15
----------------	---	---

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT
AVIZ NR. 75/8.10.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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



SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 15

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții), condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitorului imobil de locuințe colective din Strada Inovatorilor, nr. 16, sectorul 1, Mun. București, nr. cadastral 244474, în suprafață de 680,00 mp al cărui proprietari sunt Niculae Marin și Niculae Margareta.

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:

- Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017;
- 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 MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- 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;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Nr. 75/31.10.2017
Cod: KXL - P 04 12
VIZAT ȘI REVERȘIMBARE

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 4 din 15
----------------	---	---

- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;
- Codul Civil;

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile 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 din afara zonei de studiu, dar în proximitate:

- P.U.Z. Inchidere Inelul Median de circulație la zona Nord - Autostrada urbană - Tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat prin HCGMB nr. 294/2013 - 292/2014;
- P.U.Z. Linia de Metrou Magistrala 6, 1 Mai – Otopeni, aprobat prin HCGMB nr. 287/29.09.2016.

1.3. Domeniu de aplicare

Prin prezentul RLU sunt enunțate **reglementări imperative, cu caracter obligatoriu** pentru terenul din **Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Municipiul București**, identificat cu **nr. cad. 244474** (detaliat la cap. 1.1), în suprafață totală de **680 mp**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 2143/66./I./32246 / 03.11.2016.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 50/14.09.2017 a fost delimitată zona de studiu a prezentului PUZ, aceasta fiind delimitată la nord de amplasamentul benzinăriei Lukoil de la Șos. Chitilei, la sud de imobilele cu numere impare de pe Str. Bacului, la est de imobilele cu numere pare de pe Str. Timișului, iar la vest de imobilul cu nr. 1-3 de pe Str. Inovatorilor.

Zona de studiu a fost reglementată cu caracter director, fiind preluate prevederile urbanistice reglementate prin documentațiile de urbanism, modulul de implementare a acestor propuneri fiind decizia autorității publice locale.

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.

Modificarea RLU 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.

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 15

DIRECȚIA DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR.
VIZAT SPRE NESCIMBARE

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, 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 acestuia nu se află monumente istorice înscrise în LMI 2015.

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

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

Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice

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

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

Asigurarea echipării edilitare¹

Viitorul imobil 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.



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

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 15

Zona terenului studiat a avut mereu un statut de zonă de locuire, care s-a păstrat până în prezent, iar tendința de dezvoltare a acestei zone constă schimbarea destinației în ansambluri de locuințe colective și zone de servicii, cu regim de înălțime mic și mediu mediu.

Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ nu intră în conflict cu cea existentă, venind în completarea și întregirea zonei rezidențiale și de servicii.

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

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

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

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;

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

³ Idem 1.

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

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
DIRECTIA URBANISM		Ediția 1 / Revizia 0
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM VIZ NR. 75/31.10.2019 VAT SPNE RESCHIMBARE	12	Pagina 7 din 15



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

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

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

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

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

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- 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

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcția va fi amplasată 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.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 75/31.10.2015
FĂCUT SPRE NESCIMBARE

⁵ 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).

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 8 din 15
----------------	---	---

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

Edificabilul viitoarei construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

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

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

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

Având în vedere tema prezentei propuneri, pe suprafața parcelei se recomandă amplasarea unei singure construcții.

Poziția construcțiilor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

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

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil de locuințe colective 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, împrejurări, mobilier urban, etc.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

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

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

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 9 din 15
----------------	---	---

DIRECTIA URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AVIZ Nr. 75/31.10.2019

AVAT SPRE NERCHIMBARE

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S1, București)
1	244474	680 mp	[REDACTED]	Str. Inovatorilor nr. 16

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, grădini de flori, etc.

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

2.7.2. Împrejurii

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



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

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 15

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului imobil de locuințe colective. Terenul studiat se află în Sectorul 1, în zona de Nord-Vest a Municipiului București. Amplasamentul studiat se află la o distanță de 1 km față de centura capitalei și la 7 km față de inelul principal de circulație, terenul fiind delimitat la Sud – Est de Str. Inovatorilor.

Astfel, a fost delimitată și reglementată subzona funcțională **L1a1** – Subzonă locuințe colective mici.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona **L1a1** este reglementată pe toată suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z. și se caracterizează printr-o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime mic și mediu.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente și dotări publice):
 - Loc de joacă pentru copii,
 - Activități sportive - spații pentru sport și recreere.
- Spații verzi plantate, amenajate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocului de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de școli și biserici;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

SG- KXL-S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 11 din 15

75/31.10.2019

4.2.3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - Realizarea unor false mansarde;
 - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - Construcții provizorii;
 - Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozități de materiale refolosibile;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - Stații de betoane;
 - Autobaze;
 - Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - Spălătorii chimice;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

Suprafață totală reglementată este de 680,00 mp.

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

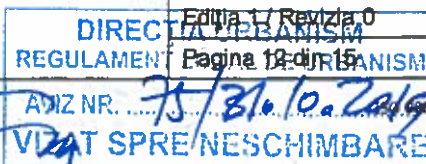
Ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- față de aliniamentul existent – imobilul propus va prelua alinierea de la construcția vecină cu care se va alipi la calcan: retragere de aproximativ 4,00 m;

În fâșia dintre aliniere și aliniamentul reglementat (existent în cazul de față) este permisă amplasarea de cabine poarta cu suprafața maximă de 10 mp; bariere de acces; parcuri la sol; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 12 din 15
----------------	---	--



17

8

17

măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun, stații de încărcare electrice.

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

- la nord-est: alipire la calcanul existent pe o lungime de 12,00 m și retragere de min. 3,00 m, față de limita de proprietate cu imobilul de la Str. Inovatorilor nr. 14;
- la sud-vest: retragere de min. 4,00 m, față de limita de proprietate cu imobilul de la Str. Inovatorilor nr. 18;
- la nord-vest (limita posterioară): retragere de min. 5,00 m față de limita de proprietate cu NC 215140;

Viitorul imobil de locuințe colective se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională").

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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 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.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Str. Inovatorilor.

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 în subsolurile amenajate, cât și în parcarile supraterane de la sol. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+3E, peste regimul maxim de înălțime se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

Înălțimea maximă la atic va fi de 14,00 m.

Se poate suplimenta cu niveluri subterane pentru parări 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.

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 13 din 15
----------------	---	--

AVIZ NR. 75/31.10.2019
VIZAT SPRE ÎNCHINĂRI

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

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

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor 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 construcțiile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile 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;
- Debitul mediu total de apă necesar estimat – conform Studiului de preordonare rețele edilitare este de 8,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat în totalitate de către beneficiar;
- Se vor respecta prevederile "Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Mun. București" aprobat cu HCGMB nr. 82 / 28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră și Cap. III. 3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la prezenta documentație;
- Se va respecta planul de preordonare anexat Avizului Comisiei de Coordonare.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

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

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

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Page 14 din 15

DIRECȚIA UR
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 75/31.10.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4.3.11. Împrejurimi

Împrejurirea 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.

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

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

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim admis = 45%.

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

- CUT maxim admis = 1,56.

Proiectant,
S.C. KXL S.R.L.

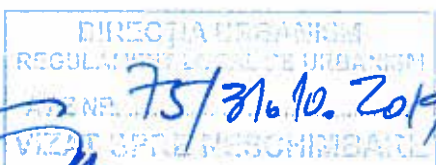
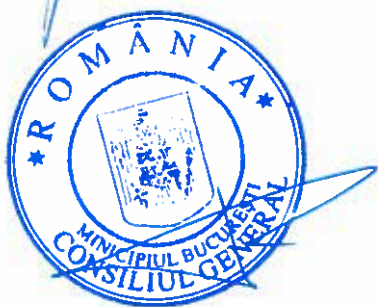
Întocmit,

Urb. Peis. [redacted]



Verificat,

Arh. [redacted]



SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 15 din 15
----------------	---	--



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 13185 / 06.11.2019



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1

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 /
perioada de desfășurare: 26.10.2017 – 09.11.2017
- **etapa de elaborare a propunerilor**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 18.05.2018 – 02.06.2018
- **etapa de avizare a proiectului**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 05.04.2019 – 22.04.2019
- **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.

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 emitere 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.

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

- Locuitorii din proximitate au formulat sesizări privind imobilul rezidențial propus, considerând că acesta afectează specificul local / locuire individuală pe lot.
- 5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.
- Elaboratorul a explicat că obiectivul se încadrează în parametrii urbanistici legali, respectiv PUG – MB și PUZ – Închidere Inel Median Zona Nord / Tronson Lacul Morii – Colentina / HCGMB nr.294 / 28.11.2013 și nr.292 / 27.11.2014.
- 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.

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

Avizul Arhitectului Șef nr. 75 / 31.10.2019 s-a emis cu respectarea prevederilor din avizele de specialitate:

- Aviz Preliminar nr. 72 / 25.06.2018 / PMB
- Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / 32246 din 03.11.2016 – valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 82 / 17.09.2018
- Avizul CFR - nr. 6 / 5 / 1555 / 11.10.2018
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 12211 / 06.08.2018
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1703573 / 11.04.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne / ISU - nr. 913334 / 22.08.2018
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr.425.254 / 07.11.2018
- Avizul Ministerului Apărării Naționale - nr. DT - 7285 / 08.10.2018
- Avizul SRI - nr. 54.297 / 18.10.2018
- Aviz Începere lucrări OCPI - B nr. 97 / 2018
- Aviz de consultanță preliminară de circulație - SPU / PMB - nr. 206 / 07.04.2017

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 – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1.

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.

Fără 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



Șef Serviciu
Arh.Cristina Topîrceanu

Întocmit: Arh. C.Ciser
2 exemplare / 22.08.2019