



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism

romania2019.eu
Președinția României în Calitatea Urbană Europeană

AHELA HR. 1
HCGMB 508/2019

SERVICIUL URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL SRL – master urb. (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, în calitate de proiectant al **SC TALIA DEVELOPMENTS TWO SRL**, înregistrată cu nr. 1715751 din 05.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 29 / 23.05.2019

PENTRU

PUZ - CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 233-235-237 - SECTOR 4



GENERAT DE IMOBILUL din CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 233-235-237 - SECTOR 4 compus din teren în suprafață de 4.221,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 738/ 23941 din 06.07.2018, eliberat de Primăria Sectorului 4.

INIȚIATOR: SC TALIA DEVELOPMENTS TWO SRL

PROIECTANT GENERAL: SC KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: master urb (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 4.

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):

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** servicii, comerț, locuire;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** distanța dintre aliniamente/ amplasare accent de înălțime numai prin PUZ;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m);
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament sau retrase cu min. 5m;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;



- **Retrageri minime față de limitele posteriore:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- **U.T.R. M3** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** SERVICII, BIROURI, COMERȚ, LOCUIRE;

- **H max.:** 40 m;

- **R maxH:** 4S+P+9E (BIROURI) / 4S+P+12E (LOCUIRE);

- **POT max.:** 50%;

- **CUT max.:** 3 mp. ACD/ mp.teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele posteriore:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

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

- **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.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 233-235-237 - SECTOR 4, 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. 738/ 23941 din 06.07.2018, eliberat de Primăria Sectorului 4.

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

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 11.04.2018

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu

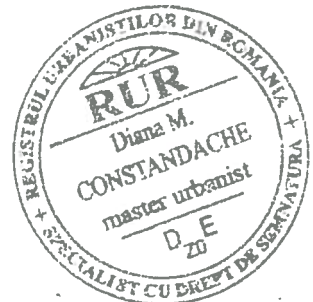
AHEXA HR.2
HCGMB 508/2019

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



P.U.Z. - ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL

Amplasament: Calea Șerban Vodă, Nr. 233-235-237, Sector 4, Municipiul București

Beneficiar: S.C. TALIA DEVELOPMENT TWO S.R.L.

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

Faza: PUZ

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

Data: Aprilie 2019

J40/6965/2001 - RO 14102779

Număr proiect: 140.07.140/2016

Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Scara 1/500

84.5	Șef proiect	urbanist	
	Proiectat	urbanist	
	Proiectat	urbanist	
	Proiectat	urbanist	
	Proiectat	urbanist	
	Proiectat	urbanist peisagist	
	Proiectat	urbanist peisagist	
84.6	Proiectat	arh.	





București, sector 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6. cod 012091, tel./ fax. : 021/224 52 82. office@kxl.ro, www.kxl.ro

DIRECȚIA GENERALĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/23.05.2019
VIZAT SPRE ÎNFRONTARE

AHEA+R.3
HCGMB 508/2019

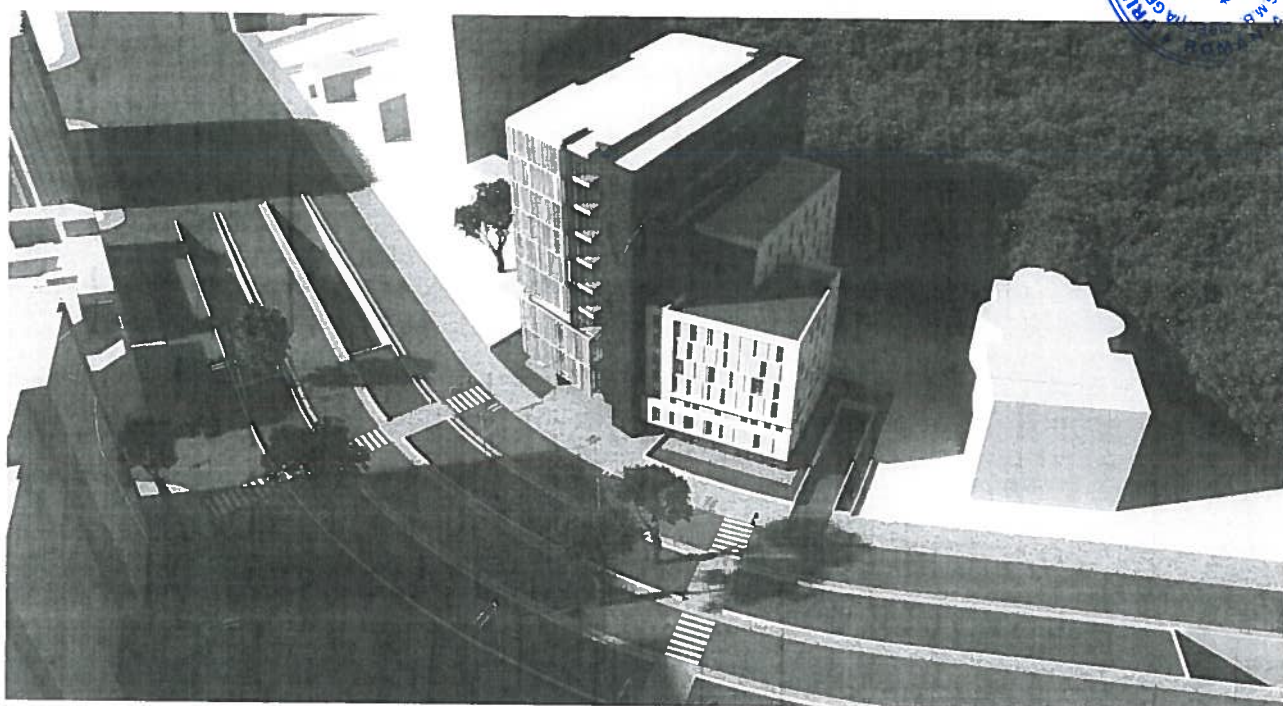
P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional - servicii, birouri, comerț și locuire -

Amplasament: Calea Șerban Vodă nr. 233-235 și 237,

Sectorul 4, Municipiul București

CONFORM CU ORIGINALUL

**VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



Proiect Nr.: 140.07.1410 / 2016

Cod proiect: SRBV233

Faza de proiectare: P.U.Z.

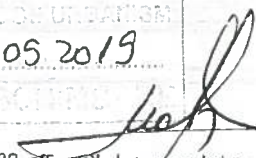
Proiectant

S.C. KXL S.R.L.

Str. Aviator Nicolae Capșa nr. 6, Sector 1, Mun. București



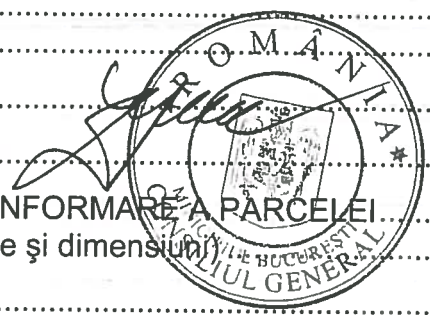
S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL – F 04 12
	P.U.Z.- Calea Șerban Vodă nr. 233-235 și 237,	Ediția 1 / Revizia 0
	Sectorul 4, Municipiul București	Pagina 1 din 18

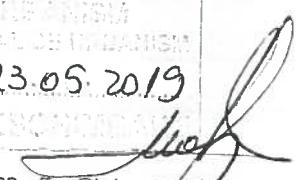


CUPRINS

CUPRINS	2
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..	5
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:.....	8
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.....	10
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 împrejmuiri.....	11
2.7.1. Spații verzi.....	11
2.7.2. Împrejmuiri.....	11
2.7.3. Parcaje.....	11
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.....	12
4.2.1. Utilizări admise.....	12
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	13
4.2.3. Utilizări interzise.....	13
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	14
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	14
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	14
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	14
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	14
4.3.5. Circulații și accesuri.....	15



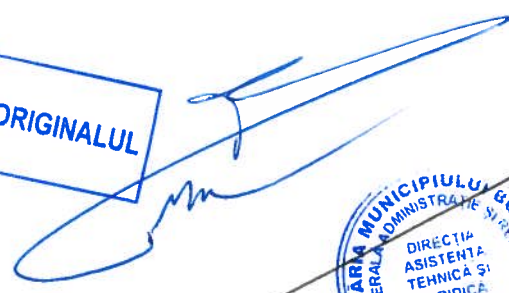
CONFORM CU ORIGINALUL





4.3.6. Staționarea autovehiculelor	15
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	16
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	16
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	16
4.3.10. Spații libere și spații plantate	17
4.3.11. Împrejurimi	18
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	18
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	18
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	18

CONFORM CU ORIGINALUL



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 ansamblu multifuncțional - servicii, birouri, comerț și locuire din Calea Șerban Vodă nr. 233-235 și 237, sectorul 4, ansamblu propus pentru imobilul identificat cu numărul cadastral 210236, în suprafață de 4.211 mp, al cărui proprietar este **S.C. TALIA DEVELOPMENTS TWO S.R.L.**

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 a interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

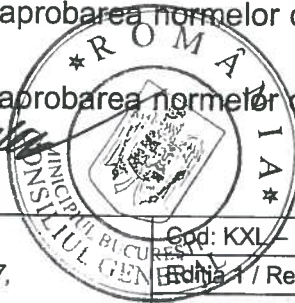
La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice 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* și *OUG 49/2017*.

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

- Legea 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;
- HCGMB nr. 347/2010 privind aprobarea *Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București*;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- 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;

CONFORM CU ORIGINALUL

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, preluat prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.06.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.

1.3. Domeniu de aplicare

Prin prezentul RLU sunt enunțate **reglementări imperative**, cu **caracter obligatoriu** pentru terenul din **Calea Șerban Vodă nr. 233-235 și 237, sectorul 4, Municipiul București**, identificat cu **nr. cad. 210236**, în suprafață totală de **4.211 mp**, pentru care au fost obținute Certificatele de Urbanism nr. 462/13979/05.05.2015, respectiv cel cu nr. 738/23941/06.07.2018 pentru continuarea procedurii PUZ.

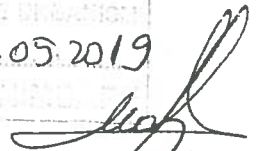
RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, mai exact al sectorului 4, 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 din zone construite protejate, nu sunt înscrise în *Lista Monumentelor Istorice 2015* și nu fac parte din *situri naturale protejate*

În zona de studiu sunt prezente monumente istorice după cum urmează:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresa
	B-IV-a-B-20117	Cimitirul eroilor căzuți în revoluția din decembrie 1989	Calea Șerban Vodă 249 sector 4
	B-IV-a-B-20118	Ansamblu "Cimitirul Șerban Vodă - Bellu"	Calea Șerban Vodă 249 sector 4

CONFORM CU ORIGINALUL

Adresa



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 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.

Zone de protecție și de siguranță

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

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 ambient

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 compatibilității funcțiilor

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

Prin prezentul PUZ se reglementează condițiile de construire ale unui ansamblu multifuncțional - servicii, birouri, comerț și locuire.

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

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.

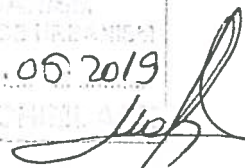
Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

³ Idem 1.



2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

CONFORM CU ORIGINALUL



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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

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

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

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de

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).

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).

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.

CONFORM CU ORIGINALUL

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

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

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

Retragerile 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 parcelei, pe suprafața acesteia poziția viitoarelor construcții/ viitoarei construcții 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 ansamblu 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.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții/ 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

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.

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

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

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

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

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S4, București)
1	210236	4.211 mp	S.C. TALIA DEVELOPMENTS TWO S.R.L.	Calea Șerban Vodă nr. 233-235 și 237




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).

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 protecție a 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.

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

2.7.2. Împrejurii

Pentru viitorul ansamblu 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 pentru stabilirea relațiilor de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.

2.7.3. Parcaje

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

CONFORM CU ORIGINALUL



CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului ansamblu multifuncțional - servicii, birouri, comerț și locuire.

Pentru terenul studiat a fost delimitată și reglementată următoarea subzonă funcțională:

M3 - Subzona servicii, birouri, comerț și locuire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona M3 este reglementată pe toată suprafața ansamblului și se caracterizează printr-o zonă mixtă de servicii, birouri, comerț și locuire.



Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:

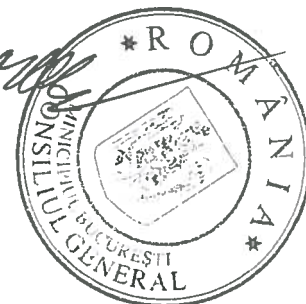
BILANȚ TERITORIAL						
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G.		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
	0		M3		M3	
P.O.T. max.	X		60%		50%	
C.U.T. max.	X		2.5		3.0	
S.C.D. max. (mp)	X		10527.5		12633.00	
Rh. max.	X		P+10E		4S+P+9E (birouri)	
H max. (m)	X		33m		4S+P+12E (locuire)	
Funcțiune	Teren viran		Mixtă		Servicii, birouri, comerț și locuire	
Suprafața maximă construită	X	X	2526.60	60%	1990.00	47.26%
Suprafața maximă construită exclusiv spații verzi	X	X	2105.50	50%		37.26%
Suprafața minimă spații verzi amenajate pe placă*	X	X	421.10	10%	421.10	10.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)	X	X	842.20	20%	842.20	20.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	842.20	20%	211.80	5.03%
Suprafață afectată de lărgirea Căii Șerban Vodă	X	X	X	X	1167.00	27.71%
Suprafață neamenajată	4211.00	100%	X	X	X	X
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	4211.00	100%	4211.00	100%	4211.00	100%

* Bilanțul a fost realizat pentru scenariul maximal în care proiectul atinge maximul suprafeței construite la sol.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Birouri
- Locuințe colective;
- Spații pentru servicii și comerț, showroom-uri, hotel;
- 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;
- Spații pietonale dalate, alei sau de tip piațetă;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Cabină pază;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare etc.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

4.2.3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau 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;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refoșibile;
- 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;

CONFORM CU ORIGINALUL



- 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 (suprafete, forme și dimensiuni)

Suprafață totală reglementată este de 4.211 mp.

Din această suprafață se rezervă în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere, respectiv realizarea unui pasaj denivelat inferior pe direcția Calea Șerban Vodă - Șoseaua Giurgiului, o suprafață de 1.167,00 mp.

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

CONFORM CU ORIGINALUL

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul existent este reprezentat de limita estică de proprietate a numărului cadastral NC 210236, care face obiectul prezentului PUZ.

Aliniamentul propus în prezenta documentație este rezultat în urma trasării noului prospect stradal propus al Căii Șerban Vodă, preluat conform avizului SPU nr. 1409170/3968/22.04.2018 din Planul Urbanistic Zonal "PUZ - Zona Centrală a Municipiului București" aprobat prin HCGMB nr. 150 / 24.06.1999.

- Retragerea minimă față de aliniamentul existent va fi de min 18,50 m.
- Retragerea minimă față de aliniamentul propus va fi de min 3,00 m (conform planșei de reglementări - retragere condiționată de zona de siguranță a metroului conform aviz Metroul S.A. nr 145391 din 24.08.2018).

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

Viitorul ansamblu se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională"). Zona maximă edificabilă este determinată de retragerile minime față de laturile lotului cu numărul cadastral NC 210236.

- la nord: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- la est: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- la sud: min. 10,00 m față de limita de proprietate către Calea Șerban Vodă, respectiv 3,00 m față de limita de proprietate către limita posterioară

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 respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Zona edificabilă este împărțită în 3 zone cu regim de înălțime distinct. Acestea cresc de la sud - H max = 25,00 m (imediate vecinătate a Bisericii Eroilor Martiri din Decembrie 1989) spre nord - H max = 40,00m.

În cazul realizării mai multor construcții pe aceeași parcelă, conformarea volumelor și stabilirea distanțelor între acestea se va realiza pe baza unui studiu de însorire, la faza de autorizație de construire, atunci când distanțele dintre acestea sunt mai mici de $1/2$

4.3.5. Circulații și accesuri

Reglementările de circulație cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate prevăd realizarea unui pasaj denivelat inferior pe direcția Calea Șerban Vodă - Șoseada Călugăreștilor, precum și realizarea unui prospect corespunzător arterelor de circulație de categoria I.

Prospectul propus va avea 51,00 m lățime și va fi compus din zona de tranvai la sol de 7,00 m, rampele pasajului subteran de câte 7,00 m lățime, trotuare de gardă de-o parte și de alta a rampelor pasajului de câte 0,75 m lățime, artere locale pentru relații și acces la proprietăți, de câte 7,00 m, separate de rampele pasajului rutier prin trotuare de gardă de câte 0,75 m fiecare și trotuare de câte 5,00 m adiacente proprietăților. Dezvoltarea carosabilului propus se va realiza cu menținerea bordurii existente adiacentă proprietăților cu numere poștale pare, către proprietățile cu numere poștale impare. În acest sens se rezervă în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere o suprafață de 1.167,00 mp.

Accesul pe parcelă este propus astfel încât să nu creeze conflicte în traficul de pe Calea Șerban Vodă. Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza direct din Calea Șerban Vodă astfel:

- Maxim două accesuri carosabile
 - unul aferent spațiilor comerciale și/sau birouri;
 - al doilea aferent parării zonei rezidențiale și sau birouri.
- Accesuri pietonale care să asigure accesul atât în construcții cât și în incinta interioară a ansamblului

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

- Alei pietonale de incintă, care asigură accesul la unitățile de locuit, la spațiile de joacă amenajate respectiv la celelate amenajări de loisire și/ sau spații de garare;
- Alei carosabile care să asigure accesul autospecialelor și la locurile de parcare amenajate la sol (dacă este cazul)

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

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

Locurile de parcare se pot asigura atât la nivelul solului cât și la nivelul parterului și în subsolurile amenajate. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 - Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe

teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de **4S+P+9E pentru construcții de birouri** respectiv **4S+P+12E pentru construcții rezidențiale**, înălțimea maximă fiind de 40,00 m.

Zona edificabilă este împărțită în 3 zone cu regim de înălțime distinct definit conform planșei "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională":

- **în zona de la sud - vest** (zona adiacentă Căii Șerban Vodă corpul din imediata vecinătate a Bisericii Eroilor Martiri din Decembrie 1989) se propune:

- Rh max = 4S+P+5E pentru construcții de birouri;
- Rh max = 4S+P+7E pentru construcții rezidențiale;
- H max = 25,00 m, conform avizului de la Direcția de Cultură nr. 490 / ZP / 26.07.2017;
- Cota maximă absolută va fi de maxim 110,00 m.

- **în zona de sud-est** (spre limita posterioară a terenului) se propune:

- Rh max = 4S+P+6E pentru construcții de birouri;
- Rh max = 4S+P+9E pentru construcții rezidențiale;
- H max = 30,00 m;
- Cota maximă absolută va fi de maxim 115,00 m.

- **în zona de nord** se propune:

- Rh max = 4S+P+9E pentru construcții de birouri;
- Rh max = 4S+P+12E pentru construcții rezidențiale;
- H max = 40,00 m;
- Cota maximă absolută va fi de maxim 125,00 m.

CONFORM CU ORIGINALUL



4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

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

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 50/1991 actualizată și modificată;



S.C. KXL S.R.L.	<p align="center">Regulament Local de Urbanism P.U.Z.- Calea Șerban Vodă nr. 233-235 și 237, Sectorul 4, Municipiul București</p>	<p align="center">Cod: 001/CLP/16.04.12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 16 din 18</p>
-----------------	--	---

Se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare.

Debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 47,74 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie, alimentat din rețeaua publică de apă;

Se va respecta distanța de 1.50 m față de generatoarea exterioară a rețelei de termoficare existentă pe amplasament, conform aviz RADET nr. 70456/09.11.2015 și prelungit prin avizul RADET nr. 82612/24.10.2016;

Întrucât va fi afectată stabilitatea stâlpilor împreună cu toate instalațiile aferente acestuia, este obligatorie eliberarea unei comenzi de execuție la STB SA (fost RATB) pentru lucrările de reconfigurare a stâlpilor existenți, instalații fixe, stație RATB - conform aviz RATB nr. 3101/07.03.2018.

La faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „servicii, birouri comerț și locuire - Calea Șerban Vodă nr. 233 – 235 și 237 - sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.

Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C "Activitatea de salubritate menajera" 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;

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

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

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 suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a terenului, 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 umiditate⁸.

⁸ 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



București, sector 1, str. Av. Nicolae Ceaușescu nr. 6 cod 012091, tel./ fax. : 021/224 52 82, office@kxl.ro, www.kxl.ro

29/23.05.2019

4.3.11. Împrejmuiri

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

Gardurile spre limitele separative (proprietățile private vecine) vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 metri.

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% raportat la întreaga suprafața reglementată prin prezenta documentație.

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

- CUT maxim admis = 3,0 raportat la întreaga suprafața reglementată prin prezenta documentație.

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

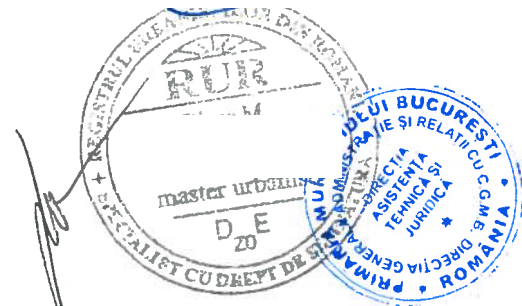
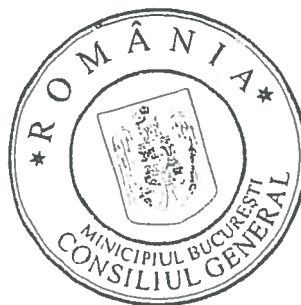
CONFORM CU ORIGINALUL

Întocmit,

Urb.

Verificat,

urb.





AHEXA HR.4
HCGMB 508/2019

SERVICIUL URBANISM

Nr. 6341 / 124.06.2019



CONFORM CU ORIGINALUL

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI
PUZ CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 233-235-237 - SECTOR 4

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 **04.02.2016 - 19.02.2016**;
- **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 **17.02.2018 - 05.03.2018**;
- **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 **08.03.2019 - 22.03.2019**;
- **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.

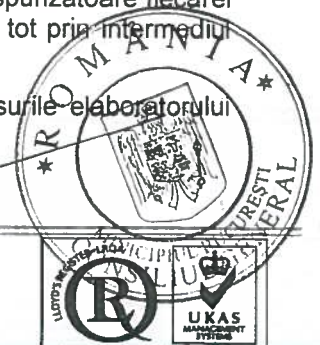
Nu au fost organizate întâlniri.

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.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări *Asociația pentru Cinstirea eroilor Martiri din Decembrie 1989* – sector 4, București.

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

Opiniile și recomandările exprimate asupra proiectului ce face obiectul prezentului PUZ au fost următoarele: păstrarea distanței de 20m față de absida de nord a bisericii existente pe lotul vecin, limitarea înălțimii ansamblului propus la 48m, respectiv realizarea unui corp de clădire cu regim P+1E destinat Cinstirii memoriei Eroilor Revoluției – MEMORIALUL EROILOR MARTIRI.

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

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările asociației care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel: corpul propus în vecinătatea bisericii existente are maxim 25m înălțime și se retrage față de limita de proprietate cu 10 m, conform Avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 490/ ZP/ 26.07.2017, respectiv Avizului Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT 5796/ 13.08.2018, iar înălțimea maximă a ansamblului propus este de 48m (RHmax 4S+P+9E (BIROURI) / 4S+P+12E (LOCUIRE)).

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 fapt.

Elaboratorul nu a preluat recomandarea *Asociației pentru Cinstirea eroilor Martiri din Decembrie 1989* – sector 4, București privind construirea unui corp de clădire cu regim P+1E destinat Cinstirii memoriei Eroilor Revoluției – MEMORIALUL EROILOR MARTIRI, întrucât acest fapt încalcă dreptul real de proprietate privată.

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 Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerul 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 edificabililor, 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

26

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. 1644044/ 13072/ 20.08.2018 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. 7/ 18.02.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul 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 însorire 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 – CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 233-235-237 - SECTOR 4.

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.

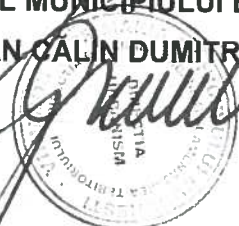
Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar în conformitate cu prevederile 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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul înregistrat la Direcția urbanism, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 3 file.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef. Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

