

REGULAMENT LOCAL
privind elaborarea/întocmirea documentației de bază pentru documentația de
urbanism P.U.D. de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 6

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – Scop

- (1) Scopul prezentului regulament constă în punerea la dispoziția elaboratorilor documentațiilor de urbanism P.U.D. a unui regulament uniform și coerent, aplicabil pe întreg teritoriul sectorului 6 al municipiului București, în vederea respectării prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente aprobate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și condiționările impuse prin avizele obținute în scopul utilizării raționale a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin documentațiile de urbanism;
- (2) Prevederile cuprinse în prezentul Regulament Local sunt obligatorii pentru documentațiile de urbanism P.U.D. ce urmează să fie avizate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și aprobate în Consiliul Local al Sectorului 6 al municipiului București;
- (3) Prevederile prezentului Regulament Local se aplică tuturor persoanelor fizice și juridice implicate în procesul de avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.D. de pe raza sectorului 6 al municipiului București.

Art. 2 – Implementare

Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.D. pe teritoriul sectorului 6 al Municipiului București, depuse după această dată, se va realiza în conformitate cu condițiile prevăzute.

Art. 3 – Verificarea implementării prevederilor Regulamentului Local

Verificarea implementării prevederilor Regulamentului Local privind elaborarea/întocmirea documentației de bază pentru documentația de urbanism P.U.D. se realizează la etapa avizare în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și la etapa de aprobare în Consiliul Local al Sectorului 6 al municipiului București, conform prevederilor legale.

CAPITOLUL II – BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.G.M.B. nr. 273/2013, prelungit valabilitatea cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016 a P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” Indicativ: GM 009 - 2000

CAPITOLUL III – CONȚINUTUL CADRU

Începând cu data intrării în vigoare a prezentului regulament local, avizarea și aprobarea documentațiilor tip P.U.D. de către Consiliul Local al Sectorului 6 al municipiului București, depuse după această dată, se va face ținând cont de următoarele prevederi:

- (1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:
 - a. modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia;
 - b. retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
 - c. procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
 - d. accesele auto și pietonale;
 - e. conformarea arhitectural-volumetrică;
 - f. conformarea spațiilor publice
- (3) Documentația de urbanism P.U.D. va cuprinde
 - a. Piese scrise
 - i. Memoriul justificativ
 - b. Piese desenate
 - i. Încadrarea în zonă
 - ii. Încadrare în documentația de urbanism de nivel superior în vigoare.
 - iii. Ridicare topografică actualizată avizată de către O.C.P.I. București, în vederea întocmirii documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire, în conformitate cu prevederile art. 262 al Ordinului nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, privind aprobare a Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrametriei și al cartografiei, publicat în M.O. nr. 223/09.04.2010 cu modificările și completările ulterioare. Ridicarea topografică se va folosi la întocmirea tuturor pieselor desenate.
 - iv. Situația existentă
 - v. Documentare foto datată și însușită de către autorul documentației de urbanism cu identificarea pozițiilor fotografiilor prezentate pe planșă.

- vi. Regimul juridic al proprietăților cu limita proprietății conform O.C.P.I. București
- vii. Reglementări urbanistice
1. Pentru detalierea modului de ocupare al terenului, pe planșa de reglementări vor fi reprezentate grafic și cotate:
- suprafața de teren ce face obiectul documentației P.U.D.
 - suprafața de teren afectată de supralărgire stradă (dacă este cazul)
 - suprafața de teren la care se calculează indicatorii urbanistici
 - alinierea obligatorie conform documentației de urbanism de nivel superior în vigoare și ieșirile în consolă
 - retragerile minime față de limitele laterale și posterioară zona edificabilă (limita edificabilului propus, ieșiri în consolă, etc.)
 - bilanțul teritorial conform tabelului

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)				
Suprafața desfășurată (Sd)				
P.O.T.				
C.U.T.				
Rh maxim				
H cornișă / atic				
H max (m)				
Spații verzi pe sol natural (%)				
Spații verzi pe sol natural (mp)				
Suprafața totală spații verzi (%)				
Suprafața totală spații verzi (mp)				
Nr. unități locative estimate				
Nr. locuri de parcare estimate				

2. Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale terenului figurate pe planșa de reglementări se referă la retragerile volumului construit în planul vertical al fațadei pe toată înălțimea acestuia (proiecția etajelor superioare incluzând console și balcoane);
3. Retragerile minime stabilite prin documentația de urbanism de nivel superior în vigoare față de limitele laterale și posterioară nu pot fi depășite de console sau alte elemente volumetrice care adăpostesc funcțiuni;
4. Balcoanele care depășesc retragerile minime stabilite prin documentația de urbanism de nivel superior în vigoare nu pot fi închise;

5. Pentru o mai bună înțelegere a soluției propuse vor fi figurate și aleile pietonale, aleile auto și zona locurilor de parcare la sol (dacă ele sunt necesare), spațiile verzi, acestea având caracter informativ, ele urmând să fie definitivare la faza de autorizare;
 6. În cazul în care terenul și zona învecinată sunt afectate de reglementări privitoare la extinderea infrastructurii publice de circulație, pentru care nu există un orizont de timp de implementare însoțit de către autoritatea publică competentă pentru execuția lucrărilor, se va întocmi o planșă suplimentară de reglementări ce va conține detalierea modului de ocupare a terenului coroborată cu situația existentă la momentul solicitării emiterii autorizației de construire.
- viii. Reglementări edilitare
 - ix. Plan de mobilare urbană (dacă este cazul)
 - x. Planuri sau secțiuni schematice ce sunt necesare pentru înțelegerea soluției propuse
 - xi. Ilustrare de temă / volumetrică - Prezentare volumetrică a imobilului propus
 - xii. Desfășurare stradală care să cuprindă minim 2 parcele învecinate pe fiecare parte (dacă există front stradal) cu inserția volumului clădirii nou propuse

CAPITOLUL IV – Dispoziții finale

- (1) În cazul documentațiilor de urbanism P.U.D. aprobate fără a fi prevăzut un nivel subteran, autorizația de construire poate fi emisă și cu un nivel subteran dacă acesta respectă, în plan, limitele clădirii supraterane. În caz contrar, este nevoie de întocmirea, avizarea și aprobarea unei noi documentații tip P.U.D.
- (2) Termenii folosiți în prezentul regulament se interpretează conform definițiilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și din R.L.U. al documentației de urbanism de nivel superior în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Dubălaru