



PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

**ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, NR. 4-4A - ȘOS. GHE. I. SISEȘTI,
NR. 391-393, 455-465, 467C, 467D**

MEMORIU :

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI**
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**
- 2.4. CIRCULAȚIA**
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU**
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**
- 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI**
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM :

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. ROLUL R.L.U.**
- 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**
- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**
- 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**
- 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**
- 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**
- 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**
- 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**
- 3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**
- 3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- | | |
|-----------------------------|---|
| ▪ DENUMIREA LUCRĂRII | P.U.Z. Ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, comerț, sănătate, învățământ) ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, NR. 4-4A - ȘOS. GHE. I. SISEȘTI, NR. 391-393, 455-465, 467C, 467D |
| ▪ BENEFICIAR | S.C. LAKEFIELD S.R.L. BRAD ALEXANDRU S.C. BRAD REALTY S.R.L. S.C. GLOBAL PROPERTY RESEARCH S.R.L. VĂDUVA ALEXANDRINA |
| ▪ PROIECTANT | S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L. |
| ▪ DATA ELABORĂRII | OCTOMBRIE 2016 |

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor:

- S.C. LAKEFIELD S.R.L. - cu sediul în București, Sect. 1, Str. Marin Dracea, Nr. 174, Camera 6 având CUI 35362666 și J40/15751/28.12.2015
- BRAD ALEXANDRU – cu domiciliul în București, Sect. 6, Str. Tincani, Nr. 8, Bl. Z18, Et. 9, Ap. 59 având CNP 1851008430023 și CI seria RR nr. 841934 eliberat de S.P.C.E.P. Sector 6;
- S.C. BRAD REALTY S.R.L. - cu sediul în București, Sect. 4, Str. Piscului, Nr. 20, Bloc 40, Sc. A, Et. Parter, Ap. 2 având CUI 33165382 și J40/5755/14.05.2014
- S.C. GLOBAL PROPERTY RESEARCH.S.R.L. - cu sediul în București, Sect. 6, Str. Calciu Marin, Nr. 8, Camera 2 având CUI 30355978 și J40/7289/25.06.2012
- VĂDUVA ALEXANDRINA - cu domiciliul în București, Sect. 1, Str. Prunaru, Nr. 6, Bl. 8, Et. 3, Ap. 51 având CNP 2500502400526 și CI seria RR nr. 942974 eliberat de S.P.C.E.P. Sector 1;

proprietari ai terenurilor din București, Sector 1, Șos. București -Targoviște Nr. 4-4A, Șos. Ghe. I. Sisești Nr. 391-393 (467B), 4-4A, 455-465, 467 C+D.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de **16.901 mp.**

Terenurile reglementate în prezenta documentație, fac parte din Municipiului București și sunt situate în partea nordică a sa, în zona cuprinsă între Șos. Ghe.I. Sisești (în Nord), Șos. București - Târgoviște (în Vest) și Lacul Grivița (în Sud).

Pe acestea se propune realizarea unui ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, comerț, sănătate, învățământ).

Terenurile din zona studiată constituie atât proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, cât și domeniu public al municipiului București.

În prezent, terenurile studiate au destinația curți - construcții, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară: 4 dintre ele sunt libere de construcții, unul este ocupat parțial de o construcție P+4E cu funcțiunea de locuire colectivă și pe altul este un șantier în desfășurare.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- cadastru – ANCPPI București
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. 269/2000
- PUZ *Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești* aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013;
- PUD Șoseaua Gh. I. Sisești nr. 467D – Aviz Arh. Șef nr. 3/18 din 17.02.2015;
- A.C. 251/26/S/142005 din 17.06.2015;
- A.C. 390/40/S/21037 din 30.09.2015;
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;
- Certificatele de Urbanism:
 - nr. 1105/112/S/18426 din 08.07.2016 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 1 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 - nr. 1277/57/T/14726 din 18.08.2014 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 1 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 - nr. 966/86/S/10481 din 27.04.2016 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 1 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 - nr. 1676/182/S/29423 din 15.10.2015 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 1 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent, terenurile studiate au destinația curți - construcții, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară: 4 dintre ele sunt libere de construcții, unul este ocupat parțial de o construcție P+4E cu funcțiunea de locuire colectivă și pe altul este un șantier în desfășurare.

Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. 269/2000 aria studiată face parte din **subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45m – M2, T2 – zona transporturilor – traseul drumului expres și V4 spații verzi pentru protecția cursurilor de apa.**

Conform reglementărilor P.U.Z.-ului *Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești* aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013, Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București - Târgoviște vor suferi modificări ale profilului și vor fi supratraversate de un pasaj – Drumul Expres. Astfel **terenurile studiate în această documentație nu mai sunt afectate de drumul expres** (reglementat în P.U.G. Municipiul București), **neavând o reglementare alternativă pe zona rezervată pentru realizarea acestuia.**

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din Municipiul București și sunt situate în partea nordică a sa, în zona cuprinsă între Șos. Ghe.I. Sisești (în Nord), Șos. București - Târgoviște (în Vest) și Lacul Grivița (în Sud).

Acestea se învecinează cu:

la nord

- pe o lungime de aprox. 65 ml, terenurile se învecinează cu ȘOS. BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE;
- pe o lungime de aprox. 46ml, terenul se învecinează cu proprietatea S.C. TRANSCOM S.A., ȘOS. BUCUREȘTI –TÂRGOVIȘTE, nr. 4A, nr. cad. 263371;

la est

- pe o lungime de aprox. 210 ml, terenurile se învecinează cu proprietatea privată, nr. cad. 262764;

la sud

- pe o lungime de aprox. 60 ml terenurile se învecinează cu Lacul Grivița
- pe o lungime de aprox. 80 ml, terenul se învecinează cu proprietatea S.C. TRANSCOM S.A., ȘOS. BUCUREȘTI –TÂRGOVIȘTE, nr. 4A, nr. cad. 263371, nr. cad. 229862;

la vest

- pe o lungime de aprox. 40ml, terenul se învecinează cu proprietatea S.C. TRANSCOM S.A., ȘOS. BUCUREȘTI –TÂRGOVIȘTE, nr. 4A, nr. cad. 263371, nr. cad. 263371;
- pe o lungime de aprox. 70ml, terenul se învecinează cu ȘOS. BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE;
- pe o lungime de aprox. 130 ml, terenul se învecinează cu proprietatea S.C. TRANSCOM S.A., ȘOS. BUCUREȘTI –TÂRGOVIȘTE, nr. 4A, nr. cad. 263371, nr. cad. 229862;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din Municipiului București și sunt situate în partea nordică a sa, în imediata vecinătate a Lacului Grivița. Clima zonei, ca și a întregului oraș se încadrează în tipul continental excesiv. Prezența lacului în vecinătate induce o serie de influențe microclimatice.

La nivelul orașului temperaturile medii prezintă mari variații în cursul zilei, cu o amplitudine medie de 17° în luna iulie la 5,5° în luna ianuarie, cu tendința spre veri excesive (influența continentală) și ierni cu zile de vară (influența mediteraneană).

Umiditatea variază între 86,55 în decembrie și 57,4% în august - umiditatea medie în România este de 70,9%.

Vânturile cele mai frecvente sunt cele de la NE (69 zile pe an) și cele de la est (62 zile pe an). Viteza medie anuală a vânturilor este de cca 3,8 m/s, cu maximă de aproape de 5m/s în martie și aprilie, iar minima de 2,6 m/s în iulie-septembrie.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră având acces din 2 artere importante: Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București - Târgoviște.

Conform reglementărilor PUZ-ului *Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești* aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013, cele două șosele vor suferi modificări ale profilului și vor fi supratraversate de un pasaj – Drumul Expres.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile sunt în mare parte neconstruite, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic, generând o imagine urbană destructurată.

Doar pe două dintre ele sunt emise autorizații de construire, o clădire fiind finalizată, iar cea de-a doua în stadiu de șantier.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona este deservită de utilități: apă și canal (Colectorul Buftea-București), curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nu au fost înregistrate contestații cu privire la soluția propusă prin P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Încadrarea funcțională a terenului aflat în studiu, conform PUG Mun. București este:

- **Partial M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45m;
 - POT max = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maximum 2 niveluri (8m)
 - CUT max = 3 mp ACD/mp teren
- **Partial V4** – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;
 - POT max = 15% - construcții, circulații și platforme;
 - CUT max = 0,2 mp ACD/mp teren
 - Rh max = P+2E
- **Partial T1** – subzona transporturi rutiere.
 - POT max = 70%
 - CUT max = 1 mc ACD/mp teren
 - H max = D

Conform reglementărilor P.U.Z.-ului *Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești* aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013, Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București - Târgoviște vor suferi modificări ale profilului și vor fi supratraversate de un pasaj – Drumul Expres. Astfel **terenurile studiate în această documentație nu mai sunt afectate de drumul expres** (reglementat în P.U.G. Municipiul București), **neavând o reglementare alternativă pe zona rezervată pentru realizarea acestuia.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Ținând cont de importanța zonei, se urmărește o conformare volumetrică a clădirilor astfel încât să marcheze acest lucru și, totodată să creeze un spațiu cât mai plăcut pentru rezidenții acesteia.

Astfel, în centrul zonei, la intersecția drumurilor de incintă este prevăzută o dală urbană, gândită ca loc de întâlnire, de relaxare și ca un spațiu în care pot avea loc diverse evenimente: târguri, expoziții, concerte.

Această *piațetă* este traversată de o circulație pietonală, ce face legătura între zona de nord a ansamblului, zonă cu un puternic caracter comercial și servicii cu zona de loisir adiacentă lacului, în partea sudică.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru ca terenurile studiate să poată fi urbanizate, se propune realizarea unor drumuri private cu acces public nelimitat, cu un profil de 10m (dublu sens – 7 m carosabil) și 7 m (sens unic – 4 m carosabil).

Deasemenea, paralel cu lacul este propus un drum public (continuat din documentații de urbanism în vigoare și care și-au produs efectele) cu un profil de 12 m (7 m carosabil).

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este: **ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, comerț, sănătate, învățământ)**

Indicatori urbanistici:

Zona – funcțiuni mixte:

POT max = 50%

CUT max = 3.6

Rh max = 2S+P+M+10E

H max = 44.50m

Zona – locuire colectivă:

POT max = 50%

CUT max = 3.6

Rh max = S+P+8E

H max = 34.60m

Zona - V4 (conform RLU PUG București)

POT max = 15% - construcții, circulații și platforme
 CUT max = 0.2

BILANTUL TERITORIAL AL TERENURILOR CARE AU GENERAT P.U.Z.-ul:

| | | Existent | | Propus | |
|---|--|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Ansamblu rezidențial și dotări complementare | Suprafață construită | 680,2 | 4% | 6 883,5 | 50% |
| | Suprafață circulații și parcări în interiorul parcelei | 0.0 | 0% | 2 753,4 | 20% |
| | Suprafața neutilizată | 13 086,8 | 96% | 0.0 | 0% |
| | Suprafață spații verzi în interiorul parcelei | 0.0 | 0% | 4 130,1 | 30% |
| | Total | 13 767 | 100% | 13 767 | 100% |
| Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă | Suprafață construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale | 0.0 | 0% | 470,1 | 15% |
| | Suprafața neutilizată | 3 134 | 0% | 0.0 | 0% |
| | Suprafață spații verzi în interiorul parcelei | 0.0 | 0% | 2 663,9 | 85% |
| | Total | 3 134 | 100% | 3 134 | 100% |
| TOTAL | | 16 901 | 100% | 16 901 | 100% |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la acestea.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică prezente în zona studiată **sunt declarate în PUZ Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013.**

Suprafața de teren ce va fi trecută în domeniul public al statului datorită modificărilor profilelor circulațiilor perimetrare reglementate în documentația mai sus menționată, este delimitată în planșa "Regim juridic - Circulația terenurilor", aferentă acestui plan urbanistic zonal.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de ~**3.8ha**. Se urmărește reglementarea suprafeței de **16.901 mp**, teren proprietate privată.

Pe acestea se propune realizarea unui ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, comerț, sănătate, învățământ).

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM :

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafață de **16.901** mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal Ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, comerț, sănătate, învățământ) ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, NR. 4-4A - ȘOS. GHE. I. SISEȘTI, NR. 391-393, 455-465, 467C, 467D, București.

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G. (de ordin general și local), aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (replicată);
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajărilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protecția sanitară;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare și conținut - cadru al PUZ.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului reglementat prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevazute de lege.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea în vedere :

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform normelor privind calitatea în construcții;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;

- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

Clădirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situată la min. $+0,10$ m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.20m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin **plansa 4 : Reglementari – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrisi în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona de protecție se asigură de către Administrația Națională Apele Române, cu consultarea deținătorilor acestor terenuri în concordanță cu metodologia elaborată de Ministerul Apelor și Protecției Mediului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Practic POT- ul arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

- **Amplasarea față de drumuri publice**

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevazute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii**

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

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) sau, cel puțin de 3,00m.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Drumuri și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

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 art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele aferente se vor asigura în vecinătatea clădirilor destinate dotărilor (pentru personal și beneficiarii serviciilor), iar pentru locuințe vor fi realizate pe lot– la parterul sau subsolul construcțiilor.

- **Spații verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

- **Împrejmuiri**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat în P.U.Z. va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București și ale documentațiilor de urbanism în vigoare sau care și-au produs efectele.

Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. 269/2000 aria studiată face parte din **subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45m – M2, T2 – zona transporturilor – traseul drumului expres și V4 spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.**

Conform reglementărilor P.U.Z.-ului *Linia noua de metrou – Magistrala 4 – racord 2 – Extensia PS Zarea – Lac Străulești. Tronson Bd-ul Bucureștii Noi – Zona Laromet – Zona Străulești* aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/27.04.2013, Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București - Târgoviște vor suferi modificări ale profilului și vor fi supratraversate de un pasaj – Drumul Expres. Astfel **terenurile studiate în această documentație nu mai sunt afectate de drumul expres** (reglementat în P.U.G. Municipiul București), **neavând o reglementare alternativă pe zona rezervată pentru realizarea acestuia.**

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

| Unități funcționale | Subunități funcționale | Suprafață (mp) | Procent |
|---|--------------------------|----------------|---------|
| Ansamblu rezidențial și dotări complementare | Zonă mixtă | 8 213 | 48,6% |
| | Locuire colectivă | 5 554 | 32,9% |
| Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4) | | 3 134 | 18,5% |

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Ansamblu rezidențial și dotări complementare

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

Art.1 - Utilizări admise.

- servicii;
- comerț;
- sănătate;
- învățământ;
- locuire;

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

- fără obiect

Art.3 - Utilizări interzise

- se interzice orice intervenție care contravine legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu min 3.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelelor cu min 3.00m, respectiv 5.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
- în partea de sud, în vecinătate Lacului Grivița, clădirile vor fi retrase la minim 50.00m față de limita luciului de apă.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor avea între ele o distanță de min 6.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

Art.8 - Circulații și accese

- circulațiile pietonale și auto propuse vor respecta normele în vigoare.
- circulațiile din interiorul incintei vor avea un profil de 10.00m (dublu sens – 7.00m carosabil), respectiv 7.00m (sens unic – 4.00m carosabil).

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

- parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Subzona M:
 - regimul maxim de înălțime a clădirilor este 2S+P+M+10E (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
 - înălțimea maximă este de 44.50m.
- Subzona L:
 - regimul maxim de înălțime a clădirilor este S+P+8E (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
 - înălțimea maximă este de 34.60m.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- construcțiile vor avea o conformare volumetrică prin care să se marcheze importanța zonei pentru oraș (intersecția a două artere de circulație importante: Șos. Ghe.I. Sisești și Șos. București – Târgoviște și vecinătatea cu Lacul Grivița).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

- se va asigura ponderea de spații verzi de minimum **20%**, peste care se va adauga o suprafața de minim **10%** de dale înierbate.
- toate parcajele vor fi plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

Art.14 - Imprejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Subzona M:
P.O.T. maxim = 50%
- Subzona L:
P.O.T. maxim = 50%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Subzona M:
CUT maxim = 3,6 mp. ADC / mp. teren
- Subzona L:
CUT maxim = 3,6 mp. ADC / mp. teren

Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă – V4

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

Art.1 - Utilizări admise.

- drum de halaj;
- alei;
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă;
- agrement;
- joc și sport;
- debarcadere;
- anexe sanitare;
- mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

- fără obiect

Art.3 - Utilizări interzise

- se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - Circulații și accese

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2E.

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

Art.14 - Împrejmuiri

- împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu.



SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **15%**;

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,2 mp. ADC / mp. teren

Întocmit,
urb. Cristina Cioacă