

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J,
Sectorul 2, București

Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare

Ianuarie 2018

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 1 din 15

CUPRINS

CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Rolul RLU	4
1.2. Baza legală a documentației	4
1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:	5
1.4. Domeniu de aplicare.....	5
CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
2.2.2. Zone de protecție și de siguranță	6
2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	6
2.2.4. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului	7
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	8
2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	8
2.3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	8
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	9
2.4.1. Accesuri carosabile	9
2.4.2. Accesuri pietonale.....	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	9
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiți și parcaje	10
2.7.1. Spații verzi	10
2.7.2. Împrejmuiți	10
2.7.3. Parcaje	10
CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
4.1. Generalități: Caracterul zonei	11
4.2. Utilizare funcțională	11

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 15

4.2.1. Utilizări admise.....	11
4.2.3. Utilizări interzise.....	12
4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei.....	12
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	12
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	12
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	13
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
4.3.5. Circulații și accesuri	13
4.3.6. Staționarea autovehiculelor	13
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	13
4.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	14
4.3.10. Spații libere și spații plantate	14
4.3.11. Împrejmuiiri	14
4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	15
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	15
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	15

CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilelor amplasate din B-dul. Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București, precum și de amplasare a viitorului ansamblu de locuințe colective și amenajările aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

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

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

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- 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;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- O.G. nr. 43/1997 aprobată prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Anexa nr. 1 - 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;
- Anexa nr. 1 - HCGMB nr. 113/2016 - Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București, cu modificările și completările ulterioare;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 4 din 15

- Anexa nr. 1 - HCGMB nr. 136/2012 - 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil;

1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord - Autostrada urbană - tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina aprobat prin HCGMB nr. 292/ 27.11.2014;
- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu 224/2015.

1.4. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenurile delimitate și reglementate în PUZ, din B-dul. Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, Municipiul București. Pentru acestea sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

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 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, mai exact al sectorului 2, 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

Terenurile reglementate nu fac parte din *zone construite protejate*, nu sunt înscrise în *Lista Monumentelor Istorice 2015* și nu fac parte din *situri naturale protejate*.

De asemenea, în zona de studiu nu sunt prezente monumente istorice, dar în vecinătatea sudică a amplasamentului, la cca 300 m, se află Ansamblul Muzeului Aviației, monument istoric, înscris în lista monumentelor *Lista Monumentelor Istorice 2015* cu codul *B-II-a-B-21033*. Zonă de protecție a acestuia este stabilită pe limite de proprietate, prin PUZ Inel Median, și nu influențează terenurile ce fac obiectul PUZ-ului.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 15

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

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, nici cu cele existente, nici cu cele reglementate din imediată vecinătate.

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

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

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

2.2.1. Expunerea la riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt 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.

2.2.2. Zone de protecție și de siguranță

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

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

Terenul reglementat este afectat parțial în zona de sud de zona de siguranță a metroului, preluată din PUZ "Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord", aprobat prin HCGMB nr. 292/ 27.11.2014.

2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Prin prezentul PUZ se preiau prevederile PUZ "Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord" - **UTR 3_42** - *subzonă mixtă cu funcțiuni dominante de comerț, servicii și servicii publice cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+20E*, la care se adăugă ca utilizare admisă locuințele cu partiu obișnuit. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în capitolul IV al prezentului regulament.

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 15

2.2.4. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului¹ (**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 terenului² (**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

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural³;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁴);

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 reglementărilor 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".

¹ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017.

² Idem 1.

³ *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).

⁴ *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 15

Conform *Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

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

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Prin prezentul PUZ se preiau aliniamentele reglementate în **PUZ Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord**, alinierile propuse fiind atât spre latura sudică - B-dul Dimitrie Pompeiu, cât și față de latura nordică - arteră propusă.

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

2.3.4. 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 sunt în conformitate cu:

- RGU
- Codul Civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în 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

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

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă, poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public, de retragerile impuse față de limitele laterale și limita

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 8 din 15

posterioră a acesteia (edificabil) și de modul de însorire. 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 viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurimi, mobilier urban, etc.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁶. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

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

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizare 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.

⁵ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁶ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 9 din 15

În zona locuințelor colective se organizează platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.

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

Terenurile reglementate sunt identificate în momentul elaborării PUZ-ului astfel:

	Nr. poștale	Nr. cadastral	Suprafață
1	5E	213508	2.953mp
2	5F	205763	1.476 mp
3	5G	229619	3.553 mp
4	5J	229620	1.512 mp
Total			9.494mp

Terenul rezultat din alipirea celor mai sus menționate se va putea dezmembra în mai multe loturi, iar indicatorii POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață care face obiectul PUZ.

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

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea și funcțiunea terenului, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenurile reglementate se vor putea realiza împrejmuiri amplasate pe limitele terenului, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

2.7.3. Parcaje

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 15

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație se reglementează condițiile de construire a unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, rezultând unitatea teritorială de referință denumită **3_42'**, după denumirea UTR-ului inițial, 3_42, reglementat prin PUZ Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord.

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. Generalități: Caracterul zonei

Subzonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, aflată în zonă mixtă cu funcțiuni dominante de comerț, servicii și servicii publice, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de maximum P+20E.

4.2. Utilizare funcțională

4.2.1. Utilizări admise

- locuințe colective;
- spații plantate - scuaruri.
- căi de acces carosabile și pietonale private,
- garaje semi-îngropate și subterane,
- locuri de joacă pentru copii,
- spații pentru sport și recreere,
- construcții pentru echiparea tehnică,
- dispensar, creșă, grădiniță, after-school, bibliotecă, etc.
- sport și recreere în spațiu acoperit;
- sedii ale unor companii, firme,
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, etc.
- împrejuriri;
- parcaje la sol, subsol și multietajate;
- circulații carosabile;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice se recomandă să fie amplasate la o distanță mai mare de 100 m de biserici și școli;
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 11 din 15

4.2.3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor necesare organizării de șantier;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserveșc funcțiunile imobilului;
- 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 apelor meteorice.

4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei

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

În momentul întocmirii prezentului RLU sunt reglementate patru terenuri care însumează suprafața de 9.494 mp, rezultată în urma rectificărilor cadastrale și a Procesului-Verbal de Recepție OCPI. Perimetrul este neregulat.

Din această suprafață se reglementează a se rezerva spre nord aprox. 667 mp pentru realizarea străzilor, conform PUZ Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord.

Cele patru terenuri se intenționează a se alipi ulterior aprobării PUZ-ului.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Parcela reglementată prezintă aliniament existent și propus pe trei laturi, sud, vest și nord, astfel:

- retragerea față de limita sudică de proprietate (aliniament la arteră propusă prin PUZ Inel Median):
 - 3,80 m față de aliniamentul sudic existent și menținut;
 - 10,00 m față de limita dintre trotuar și scuarul verde, reglementate prin PUZ Inchidere Inelul Median
 - 5,00 m față de imobilul cu amplasat în B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 3-5;

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 12 din 15

- retragerea față de limita vestică de proprietate (aliniament la arteră propusă prin PUZ Inel Median):

- succesiv, de la sud la nord, astfel: 1,50 m, 2,80 m, 7,00 m.

- 20,00 m față de limita dintre trotuar și scuarul verde, reglementate prin PUZ Inchidere Inelul Median;

- retragerea față de limita nordică de proprietate (aliniament la B-dul Dimitrie Pompeiu):

- între 12,45 m și 12,65 m, de la vest la est, față de aliniamentul existent;

- 5,00 m față de față de aliniamentul nordic, reglementat prin PUZ Inchidere Inelul Median.

- 3,00 m față de limita imobilului amplasat în vecinătatea nord-vestică a celui reglementat.

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

Viitoarele clădiri se vor retrage față de limita laterală estică de proprietate cu min. 5,00 m pentru etajele superioare, respectiv cu minimum 7,00 m pentru parter.

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, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

4.3.5. Circulații și accesuri

Ansamblul va fi accesibil carosabil și pietonal atât din limita sudică de proprietate, cât și din cea nordică, prin strada de incintă propusă paralelă cu limita estică de proprietate. Partea carosabilă va avea min. 6,00 m și va fi separată de limita estică de proprietate printr-o fâșie de spațiu verde cu o lățime de 1,00 m. Parterul va fi retras în consecință, pentru a permite circulația la nivelul solului.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

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

Locurile de parcare se vor asigura atât suprateran cât și în subsolurile 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 P+20E, respectiv maximum 75 m.

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 13 din 15

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii propuse și exprimării identității investitorului, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul străzilor, de particularitatea sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Aspectul viitoarelor clădiri va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

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.

Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora va fi suportat în totalitate de către beneficiar. Preluarea apelor pluviale și menajere, în incintă va fi în sistem separat.

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

Relocarea stâlpului RATB și a instalațiilor aferente, existente în dreptul intrării în incintă, se va realiza doar pe contribuția financiară a beneficiarului, în baza unui proiect tehnic avizat de către RATB.

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.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

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

Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000 mp va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

4.3.11. Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2,00 m și minimum 1,80 m, din care soclu opac de 0,60 m, fiind dublate de un gard viu.

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

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 14 din 15

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 = **70%**

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

- CUT maxim admis = **4**

S.C. KXL S.R.L.

Întocmit,
urb. Ana-Mara Florea

Verificat,
Urb. Anamaria-Mihaela Mohan

S.C. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism PUZ - B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5E, 5F, 5G, 5J, Sectorul 2, București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 15 din 15