

| | |
|--------|---|
| | <p>(comasare/alipire) si/sau dezmembrari.</p> <p>In condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizării, „normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - “amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc.; în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat. îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; - gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate mai sus.” <p>In cazul loturilor cu deschidere de 10 m. sau mai mica , puturile se vor amplasa astfel incat se se asigure protectia sanitara a acestora sau se vor lua masuri suplimentare pentru a se evita contaminarea acestora.</p> |
| II.2.2 | <p>UTR Lv – subzona locuintelor individuale si (semi) colective mici cu P-P+2+m niveluri si 12 m inaltime la streasina(regim de inaltime redus) situate in intravilanul vechi(vatra satului), sau in zone de intravilan vechi reconstruite(insertii), in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.</p> <p><i>Se autorizeaza direct daca au acces dintr-un drum public reglementat prin prezentul PUG sau printr-o documentatie urbanistica anterioara (PUZ) aprobat conform legii si daca loturile si viitoarele constructii respecta cumulat urmatoarele conditii:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. incadrarea intr-una din situatiile de la I.5; 2. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; 3. retragerea de la aliniament sa fie de: <ol style="list-style-type: none"> a. 3,5 m. la drumurile cu profil transversal de 9 m; b. 5,0 m. la drumurile cu profil transversal de 11 m sau mai mare. 4. in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente; 5. inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala,din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus; 6. diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate. 7. pastrarea caracteristicilor zonei de tesut traditional si a regimului de construire. <p>NOTA- reglementarile de la II.2.1 sunt minimale si se completeaza cu prezentul Regulament Local de Urbanism precum si cu Regulamentul General de Urbanism. Daca loturile si cladirile nu respecta cele de mai sus, autorizarea se va face prin P.U.Z. sau P.U.D (dupa caz) aprobate conform legislatiei in vigoare.</p> |
| II.2.3 | <p>UTR Lp - locuințe individuale și (semi)colective mici, situate in noile extinderi(noi poli de interes), realizate pe baza unor lotizări, cu P-P+2+m niveluri(12 m. inaltime),</p> |

| | |
|------------|---|
| | dotari pentru invatamant de orice grad, dotari pentru administratie publica. Se autorizeaza direct daca loturile si viitoarele constructii se incadreaza in conditiile de la I.5 si II.2. In caz contrar se executa un PUZ. |
| II.2.4 | UTR Lpm - (locuinte cu regim de inaltime mediu) - subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P - P+3+m niveluri(15 m.- la streasina sau la partea superioara a parapetului) situate in noile extinderi (noi poli de interes) sau in zone de intravilan neconstruite(insertii) formand de regula ansambluri preponderent rezidențiale, cu posibilitatea insertiilor de dotari pentru invatamant de orice grad si dotari pentru administratie publica. |
| II.2.5 | UTR Lpc - subzona locuintelor colective cu P+3(13,50 m.) – P+6 niveluri(22,50 m.) situate in noile extinderi, cu posibilitatea insertiilor de dotari pentru invatamant de orice grad si dotari pentru administratie publica. |
| II.2.6 | UTR Lph (locuinte cu regim de inaltime mare) - subzona locuințelor colective înalte cu P+6(22,50 m.) – P+10(35,0 m.) niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale si accente de inaltime de P+14(47 m) aflata in zonele de extindere(noi poli de interes). |
| II.2.a | UTILIZARE FUNCȚIONALĂ |
| II.2.a.1 | UTILIZĂRI ADMISE |
| II.2.a.1.a | <p>In zonele Lv si Lp</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ locuințe individuale și (semi)colective mici, cu maxim P+2+m niveluri in regim de construire continuu (inșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); ▪ echipamente publice specifice zonei rezidențiale; ▪ scuaruri publice. ▪ locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; ▪ farmacie; ▪ unitati medicale umane sau veterinare (se recomanda ca acestea sa fie amplasate la parter si sa aiba un acces separat de cel al locatarilor); ▪ pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare ; ▪ parcaje la sol si/sau subsol daca la sol nu se asigura norma de parcare ; ▪ spatii verzi amenajate; ▪ spații libere pietonale; ▪ locuri de joaca ; ▪ piscine familiale ▪ anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, chiosc, etc) in suprafata construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; ▪ adaposturi pentru maxim 2 animale de companie; ▪ sere de maxim 100 mp. <p>In cazul locuintelor semicolective pe lot sunt admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - locuinte cu regim de inaltime maxim P+2+m(cu mansarda 60% din suprafata construita); - parcajele pentru locatari si vizitatori se asigura in incinta; - depozitarea gunoiului in vederea ridicarii lui de serviciile de salubritate se asigura in incinta; - locul de joaca in incinta; |

| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - suprafata lotului minim 2 000 mp. <p>P.O.T. maxim – 35 %</p> <p>C.U.T. maxim – 1,25 ACD/mp. teren</p> <p><i>Se autorizeaza direct daca indeplinesc conditiile de la II.2. si I.5.</i></p> |
| | <p>In zonele Lpm sunt admise următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locuințe in proprietate privată; - construcții aferente echipării tehnico-edilitare; - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, private sau de stat, parcaje, garaje, - spații plantate amenajate, - locuri de joacă pentru copii, - amenajări de sport pentru tineret in sali amenajate corespunzator, - imprejmui,ri, - farmacie, - dispensar uman, - dispensar veterinar, - cresa, - gradinita, - biserica – aceasta va fi astfel amplasata incat sa nu deranjeze locuintele inconjuratoare cu ocazia serviciilor si evenimentelor religioase de orice fel. |
| | <p>In zonele Lpc si Lph sunt admise următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locuințe in proprietate de standard ridicat; - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, private sau de stat, - parcaje supra si subterane - spații plantate amenajate, - locuri de joacă pentru copii, - spații pentru sport și recreere in sali acoperite, - construcții pentru echiparea tehnică; - imprejmui,ri, - restaurant, bar, discoteca in sali acoperite care sa nu produca dezagremente locuintelor din imediata vecinatate, - la parterul blocurilor pot functiona magazine pentru aprovizionarea locatarilor(alimente, legume si fructe, confectii si incaltaminte, librerie si papetarie, etc.), - birouri pentru diferite servicii catre populatie(cadastru, notariat, asigurari, proiectare in diverse domenii, cabinete stomatologice si de medicina generala, etc.), - banca, - pariuri sportive. |
| II.2.a.2 | UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI |
| II.2.a.2.a | Parcelarea terenurilor sau construirea a mai mult de 4 locuinte individuale izolate sau cuplate pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii |

de urbanism aprobate(PUZ), in conditiile art. I.4.4.

In zonele Lv si Lp

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997; in cazul amplasarii a mai mult de 8 apartamente este obligatorie detalierea reglementarilor prin PUD sau PUZ, dupa caz;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se inscrie in volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din ariaconstruita;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafata acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafata desfășurată peste 250 mp, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații urbanistice;
- in zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc condițiile de construibilitate, inclusiv acces carosabil si pietonal reglementate, sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau in baza unor documentații PUD (după caz).
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafata desfășurată între 100,0 mp si 600,0 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații urbanistice, daca nu sunt incluse in urmatoarele cazuri:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22⁰⁰, producand dezagremente, la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;
 - functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit;
- panouri publicitare sau semnale cu suprafata de maxim 4,00 mp si inaltime de maxim 10,0 m pentru activitatea proprie, amplasate in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate.

Amplasarea de echipamente de emisie/retransmisie de telecomunicatii nu este recomandabila in zona de locuit; in cazuri speciale, pentru servicii destinate publicului, unde din considerente tehnice este strict necesara amplasarea echipamentelor in vecinatatea locuintelor, acest lucru se poate face in conditiile urmatoare:

- emisiile de radiatii ale echipamentelor se vor incadra in limitele

| | |
|-----------|---|
| | <p>normate pentru sanatatea populatiei;</p> <ul style="list-style-type: none"> - amplasarea echipamentelor a caror inaltime depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 20,0 m de la aliniament ; - cu acordul expres al vecinilor, daca autoritatea locala impune; - platforme de precolectare(daca este cazul) a deseurilor menajere cu conditia ca acestea sa se afle la cel putin 50 m. distanta de locuinte. <p>Amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp(panouri indicatoare ale unor locatii). <p>Pentru zona Lv(de intravilan vechi)</p> <p>Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente precum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - latrina; - grajd pentru maxim 5 animale mari sau 10 animale mici; - cotețe pentru maxim 20 pasari; - sere pentru productie de maxim 250 mp; - magazii, patule, adaposturi pt. utilaje agricole si alte asemenea, <p>se admit numai pe parcele de minim 1000 mp amplasate grupat, la minim 10 m de locuinte si la minim 50 m de zone exclusiv rezidentiale, iar suprafata insumata a acestora (cu exceptia serelor) va fi de maxim 250 mp de gospodarie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - platforme de precolectare(daca este cazul) a deseurilor menajere cu conditia ca acestea sa se afle la cel putin 50 m. distanta de locuinte. <p>Pentru zonele Lp</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat conform legii, daca nu indeplinesc conditiile de avizare directa; - anexe gospodărești(garaj, chiosc, magazie pentru unelte, lemne, etc.) vor fi pe cat posibil grupate si nu vor depasi 10% din suprafata parcelei; - sere; - adaposturi(cotete) pentru maxim doua animale de companie; - platforme de precolectare(daca este cazul) a deseurilor menajere cu conditia ca acestea sa se afle la cel putin 50 m. distanta de locuinte. |
| II.2.a.3 | UTILIZARI INTERZISE |
| II.2.a3.1 | <p>Pentru toate zonele de locuire sunt interzise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban; - constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani; - depozitare en-gros; - depozitare de materiale re folosibile; |

| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - depozitare de materiale usor inflamabile sau explozive; - depozitare de substante chimice cu risc pentru populatie; - constructii cu alte functiuni sau gabarite decat cele incluse la punctele II.2.a.1 si II.2.a.2; - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice; - ateliere de tinichigerie si/sau tinichigerie auto. <p>La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en-gros sau mic-gros; - depozitări de materiale refolosibile; - depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - autobaze; - stații de întreținere/spalare auto cu capacitate peste 3 mașini; - ateliere de tinichigerie si/sau tinichigerie auto - stații de betoane; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile invecinate; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. |
| II.2.b | CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR |
| II.2.b.1 | Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) |
| | <p>Se vor respecta conditiile de construibilitate de la punctul I.5.</p> <p>Pentru parcelele pe care se amplaseaza constructii cu alte functiuni permise se vor respecta conditiile de construibilitate de la punctul II.1.b.1</p> <p>In zonele existente(la 01.01.1990) se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul traditional.</p> <p>“Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectie a mediului.” – conf. HG nr. 525/1996, art. 30, alin. (1).</p> <p>Pentru parcelele cu o suprafata între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor peste 1/3, modul de amenajare si construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.</p> <p>Pentru parcelele cu suprafata peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/3 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.</p> |
| II.2.b.2 | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| II.2.b.2.a | Pentru definirea aliniamentului, conditii generale si amplasamentul constructiilor cu alte functiuni permise vezi punctul II.1.b.2 |
| II.2.b.2.b | În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu urmatoarele exceptii: |

| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - nu se cupleaza locuinte cu anexe; se recomanda cuplarea anexelor; - nu este obligatorie cuplarea (desi este recomandabila) în zone cu tesut traditional, in situatiile mentionate la punctul II.2.b.3.b. <p>Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat. Alte anexe permise ale locuintelor se amplaseaza obligatoriu retrase de la aliniament si pe cat posibil, intr-o pozitie din care sa nu fie percepute din strada.</p> |
| II.2.b.2.c | <p>In toate zonele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la drumurile cu profil transversal egal sau mai mare de 11,0 m. si cu o retragere de minim 3,50 metri la drumurile cu profile transversale mai mici de 11,0m. |
| II.2.b.3 | <p>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p> |
| II.2.b.3.a | <p>Conditii generale</p> <p>Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil, in cazul constructiilor cu regim de inaltime P; b) in cazul cladirilor cu regim de inaltime de P+1 si/sau mai mare, distanta intre cladire si limitele laterale va fi de cel putin ½ din inaltimea la streasina, dar nu mai puțin de 3,5m; c) fata de limita posterioara distanta va fi de 5,0m; d) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, vor fi stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. <p>Pentru amplasarea cladirilor cu alte functiuni decat locuintele vezi punctul II.1.b.3.</p> <p>Se interzice construirea pe limita parcelei daca parcela adiacenta este rezervata unei alte functiuni, caz în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita laterala a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/streasina, dar nu mai puțin de 5,0 metri.</p> <p>Clădirile - altele decat cele publice - se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.</p> <p>Clădirile se vor alipi la ambele calcane ale clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament cu conditia asigurarii accesului de interventie in curtea din spate.</p> <p>În zonele cu tesut traditional (parcele inguste cu locuinte tip vagon orientate spre sud sau est (orientarea favorabila), in cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se poate amplasa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alipita la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3,5 metri sau se amplaseaza pastrand orientarea favorabila traditionala, pe hotarul |

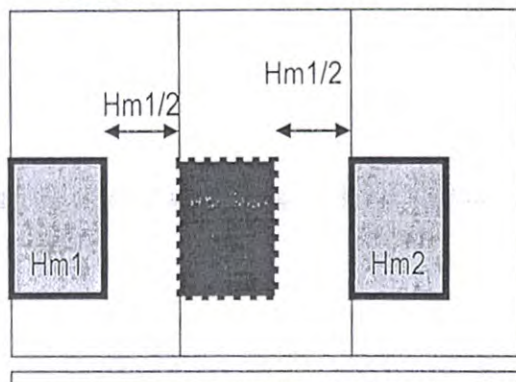
opus calcanului existent sau la mai puțin de 2,0 metri de hotarul respectiv, cu condiția ca distanța față de locuința situată (potențial amplasată) spre punctul cardinal nefavorabil să nu fie mai mică decât înălțimea la streasina a locuinței propuse, iar spre calcan distanța să nu fie mai mică decât jumătate din înălțimea maximă a clădirii cu calcan (dar nu mai puțin de 3,5 m).

În zonele cu parcele înguste (sub 12,0 m) locuințele se pot amplasa:

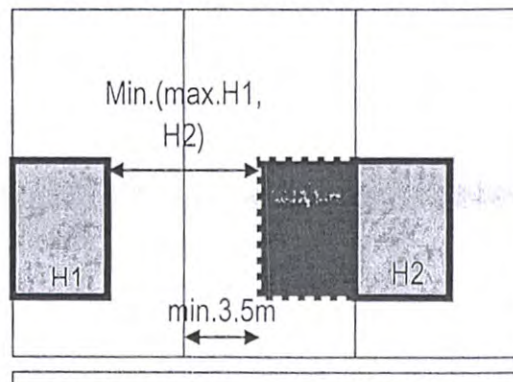
- cuplate la calcan (recomandabil);
- în sistemul tradițional descris mai sus - dacă este posibil.

Exemple de amplasare

Varianta 1 - traditionala



Varianta 2 – recomandata



II.2.b.3.b

In zonele de extinderi

Locuințele se amplasează izolat sau cuplat, cu distanța minimă față de limitele laterale jumătate din înălțimea la streasina, dar nu mai puțin de 3,5 m.

II.2.b.4

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pentru zonele Lv și Lp:

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte astfel:

- pentru P - P+1, H/2, dar nu mai puțin de 3,50 m.
- pentru P+2 – P+2+m, H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru Lpm clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate (H/2) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

Pentru Lpc și Lh conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la 2/3H în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

In cazul clădirilor cu funcțiuni diferite, amplasate pe aceeași parcelă se aplică reglementările de la punctul II.1.b.3.

II.2.b.5

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, a celor de

| | |
|------------|---|
| | <p>colectare a deseurilor menajere si ale salvarii.</p> <p>Pentru constructia de locuinte individuale este admis si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu functiunea de locuire. Numarul maxim de parcele deservite de aceeași servitute de acces este de patru – cate doua pe fiecare parte.</p> <p>In cazul parcelarilor cu mai mult de patru parcele dezvoltate in adancime accesul carosabil principal se poate solutiona cu fundaturi dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda carosabila de 3,5 m latime(fundatura); - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi carosabile (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat(fundatura). <p>Parcelarile care necesita circulatii carosabile mai lungi de 100 metri se vor solutiona prin drumuri cu iesiri la ambele capete.</p> <p>Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice. Aceste circulatii pot fi acceptate a fi incluse in domeniul public.</p> <p>In cazul in care parcelarea a fost executata fara respectarea conditiilor de gabarit pentru drumuri publice (sau fundaturi) drumurile "de servitute" vor fi inchise circulatiei publice. Astfel de accese nu pot fi acceptate a fi incluse in domeniul public.</p> <p>Parcelarile noi se vor face cu viza unui arhitect urbanist, dupa care se vor face dezmembrarile de catre un specialist in cadastru.</p> <p>Se interzice executarea de noi parcelari fara a avea la baza documentatii de urbanism (PUZ potrivit art.I.4.4) aprobate si fara respectarea acestora.</p> <p>In cazul parcelelor pentru locuinte insiruite se va prevedea si un acces secundar la curtile din spate cu alei semicarosabile cu latime minima de 3,5 metri si locuri de depasire.</p> <p>Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min.3,50 metri. Accesul poate fi asigurat si printr-un gang.</p> <p>Se pot realiza pasaje și curți comune, private, inchise circulatiei publice.</p> <p>Pentru functiunile complementare etc. se aplica corespunzator prevederile de la punctul II.1.b.5.</p> |
| II.2.b.6 | STATIONAREA AUTOVEHICULELOR |
| | <p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.</p> <p>Pentru functiunile complementare, etc. se aplica corespunzator prevederile de la punctul II.1.b.6.</p> <p>Pentru locuintele (semi)colective se prevede cate un loc de parcare la 2 apartamente.</p> <p>Pentru locuintele individuale se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.</p> |
| II.2.b.7 | INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA |
| II.2.b.7.a | Prevederi generale |

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

| Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile actuale | Înălțimea maximă admisă (metri) | Numar niveluri convenționale (3.0metri) | Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A) |
|---|---------------------------------|---|---|
| Sub 9 metri | D.A | P+1+M | D.A=distanța dintre aliniamente |
| 9,01-11,00 | D.A | P+2+m | (A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel |
| 11,01- 14,00 | D.A | P+4 | (A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel |
| 14,01 - 27,00 | D.A | P+8 | (A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel |

În cazul în care înălțimea clădirilor depășește distanța dintre aliniamente, clădirile se vor retrage de la aliniament cu diferența dintre înălțimea clădirii și distanța dintre aliniamente.

II.2.b.7.b

Înălțimea maximă admisă este reglementată astfel:

- conform P.U.Z.- acolo unde este cazul -, cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2+m niveluri (H = 11 m.);
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade(100%); suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului de mai sus);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri (la drumurile cu profil transversal de 11,0 m. sau mai mare) și de 3,50 m. (la drumurile cu profil transversal de 9,0 m. sau mai mic) și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

Înălțimea acoperișului nu va depăși:

- 3,00 m la distanța de 2,00 m de hotar;
- 4,00 m la mai puțin de 5,00 m de hotar (între 2,00 – 5,00 m);

| | |
|----------|--|
| | <p>- 8,00 m înălțimea maximă; pentru înălțimea maximă a acoperisului se admit derogări pentru învelitori cu forme speciale, numai pe baza de PUD.</p> <p>Panta maximă admisibilă a acoperisului este de 60°.</p> <p>Adăugarea de nivele suplimentare se poate face în condițiile de la punctul II.2.b.7a.</p> <p>Înălțimile maxim admise la funcțiunea de locuire sunt următoarele:</p> <p>Pentru Lv P+2+m cu maxim 11,0 m. la streasina</p> <p>Pentru Lp P+2+m cu maxim 11,0 m. la streasina</p> <p>Pentru Lpm P+3+m cu maxim 14,0 m. la streasina sau la partea superioară a parapetului</p> <p>Pentru Lpc P+6 cu maxim 22,50 m. la streasina sau la partea superioară a parapetului</p> <p>Pentru Lh P+10 cu maxim 35,0 m. la streasina sau la partea superioară a parapetului</p> |
| II.2.b.8 | <p>ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</p> <p>Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.</p> <p>Se recomandă acoperisurile tip sarpanta, potrivit specificului rural.</p> <p>Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.</p> <p>Garajele sau alte corpuri de clădire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.</p> <p>Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.</p> <p>Pentru funcțiuni complementare vezi punctul II.1.b.8.</p> |
| II.2.b.9 | <p>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</p> <p>Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă, de canalizare și de gaze naturale.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; se admit soluții locale de canalizare numai provizoriu, până la extinderea rețelelor publice în zonă, și cu avizul autorităților de apă și mediu.</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.</p> <p>Se recomandă ca noile bransamente la rețele electrice și de comunicații (telefonie, CATV, internet) să fie amplasate îngropat.</p> <p>Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.</p> <p>Pentru Lpc și Lh conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile |

| | |
|-------------|--|
| | <p>publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;</p> <ul style="list-style-type: none"> - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. |
| II.2.b.10 | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| II.2.b.10.a | <p>Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore.</p> <p>Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.</p> <p>Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.</p> <p>Pentru Lpc și Lh conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă sau cu grădini de fațadă, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului; |
| II.2.b.10.b | <p>In toate zonele</p> <p>Spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei (corelare cu POT)</p> |
| II.2.b.11 | IMPREJMUIRI |
| | <p>Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2.0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,5 metri.</p> <p>Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separarea ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separarea se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.</p> <p>Se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.</p> <p>Pentru funcțiuni complementare se aplică corespunzător punctul II.1.b.11.</p> |
| II.2.c | POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI |
| II.2.c.1. | Procent maxim de ocupare a terenului |
| II.2.c.1.a | <p>Pentru Lv și Lp (regim de înălțime P – P+2+m) P.O.T. maxim 35%</p> <p>Pentru Lpm POT maxim = 30%.</p> <p>Pentru Lpc POT maxim = 25%</p> <p>Pentru Lph conform PUZ, dar nu mai mare de 20%.</p> |
| II.2.c.1.b | Pentru funcțiuni complementare vezi cap. II.1.c.1 |
| II.2.c.2 | Coeficient maxim de utilizare a terenului |
| II.2.c.2.a | <p>Pentru Lv și Lp</p> <p>C.U.T. maxim: 1,25 ACD/mp. teren în zone cu soluție colectivă de canalizare.</p> <p>Pentru Lpm C.U.T. maxim 1,35</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>Pentru Lpc C.U.T. maxim 2,1ACD/mp. teren C.U.T. maxim 1,75 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru Lph conform PUZ, dar nu mai mare de 2,2 ACD/mp.teren Vezi si cap.II.2.b.7.b.</p> |
| II.2.c.2.b | Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.2 |
| II.2.c.2.c | <p><i>In toata zona L constructiile se autorizeaza direct daca loturile indeplinesc conditiile prezentului Regulament local de urbanism aprobat. In caz contrar se vor intocmi documentatii de urbanism - P.U.Z sau P.U.D (dupa caz).</i></p> <p><i>In cazul in care in zona de locuire se intocmesc P.U.Z.-uri pentru schimbarea functiunii de locuire, in functiune de servicii care produc discomfort de orice fel vecinilor sau in functiune de industrie-depozitare se va realiza prin P.U.Z. o fasie verde de protectie cu inaltime de cel putin 5 m. si lata de 15 m. pe toate laturile invecinate cu functiunea de locuire, pe terenul pe care se executa P.U.Z.-ul.</i></p> <p>NOTA Orice investitie realizata in zona L se va supune si legislatiei de mai jos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HGR 930/2005, - Legii apelor 107/2004 și - Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat. <p>Ordinului ANRSC nr. 88/2007 mentioneaza urmatoarele:</p> <p>Art. 55. (1) Pe traseul retelelor apartinand sistemului de alimentare cu apa si de canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii sau definitive.</p> <p>(2) Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor retelelor de alimentare cu apa si de canalizare, autorizatia de construire va fi emisa numai dupa obtinerea avizului operatorului.</p> <p>Art. 56. (1) Pentru prevenirea poluarii apei la sursa sau in retea se interzice distrugerea constructiilor, a instalatiilor, imprejmuirilor, portilor, stalpilor de iluminat, semnelor de avertizare, amplasate in zona de protectie sanitara, care, conform legislatiei in vigoare, apartin domeniului public.</p> <p>(2) Este interzisa afectarea functionarii retelelor de apa si de canalizare prin accesul la manevrarea armaturilor si accesoriilor a altor persoane, cu exceptia celor autorizate de operator si in cazuri de forta majora, de pompieri. In acest sens, operatorul va lua toate masurile de siguranta necesare.</p> <p>(3) Manevrarea armaturilor si a instalatiilor tehnologice din retea de distributie a apei se va face numai de catre personalul de specialitate al operatorului.</p> <p>Art. 57. (1) Executarea de catre terti a lucrarilor de orice fel, in special a celor de sapatura, de-a lungul traseelor sau in intersectie cu retelele de apa si de canalizare, precum si a celor de extindere a retelelor de apa si de canalizare se va face numai in baza unui proiect intocmit de un operator economic autorizat, insusit de operatorul sistemului de alimentare cu apa si de canalizare.</p> <p>(2) Predarea amplasamentului se va face in prezenta delegatului operatorului, pe baza unui proces-verbal de primire/predare a instalatiilor existente, proces-verbal ce va obliga constructorul la protejarea, in timpul lucrarilor pe care le efectueaza, a retelelor de apa si de canalizare.</p> |

(3) Avarierea sau distrugerea partiala ori totala a unor parti din reseaua de apa si/sau de canalizare, provocata cu ocazia efectuarii de lucrari de constructii, va fi remediata prin grija persoanei juridice vinovate de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fara ca prin aceasta persoana juridica vinovata sa fie exonerata de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apa si/sau de canalizare. Lucrarile se vor efectua imediat dupa avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizandu-se ulterior inlaturarii avariei. Dupa terminarea lucrarilor de remediere reseaua afectata trebuie sa corespunda conditiilor pentru care a fost proiectata.

In concordanta cu „CONSULTAREA” nr. 91300465/22.03.2013 emisa de APA NOVA BUCURESTI, de-a lungul traseelor de aductiuni de apa pe o latime de 10 m stanga-dreapta de la tangentele exterioare ale aductiunilor se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever, denumita si **zona non edificandi**, zona in perimetrul caruia nu este permisa executarea constructiilor, amenajarilor de orice fel sau activitati care nu sunt legate de exploatarea si transportul apei potabile conform HGR nr. 930/2005

Altfel spus **aceasta este o zona cu interdictie de construire.**

Extinderea zonei de locuinte pe terenuri neconstruite, se va face in mod obligatoriu în afara zonelor de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor (apeductelor) existente, din zona intravilană, conform HGR 930/2005.

II.3 I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE, PARCURI LOGISTICE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale sau agro-industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

UTR I – subzona - cu caracter compact - a unitatilor productive cu caracter industrial cu impact redus asupra mediului, serviciilor pentru industrie, de depozitare, comert en-gros si mic gros, comert cu amanuntul cu raza mare de servire, in zone noi de dezvoltare (extinderi/viitori poli de interes)

II.3.a **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

II.3.a.1 **UTILIZĂRI ADMISE**

NOTA

In zonele de protectie sanitara cu regim sever sunt interzise orice fel de lucrari, fara avizul APA NOVA sau ELECTROCENTRALE BUCURESTI.

II.3.a.1.a **Pentru I**

- categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- servicii pentru zona industrială, transporturi;
- autobaze și unități de transfer
- platforme logistice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare ;
- stații de întreținere și reparații auto (inclusiv tinichigerie);
- stații de alimentare carburanți;
- comerț, alimentație publică (cantine, fast food, bufet, etc.) și servicii personale, de regula pentru personalul și clienții unităților economice;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților sau pentru cazarea persoanelor aflate la studii sau specializare;
- echipamente de telecomunicații;
- depozitare;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comerț mic gros, comerț en-gros;
- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (gen hipermarket);
- parcaje la sol și/sau multietajate;

Pentru toate utilizările menționate mai sus, în cazul în care din calculul întocmit în conformitate cu prevederile punctului I.6.4 din prezentul regulament rezultă mai mult de 25 locuri de parcare necesare pentru o investiție, este obligatorie elaborarea și aprobarea unui **Plan Urbanistic Zonal** avizat și aprobat potrivit legii. Pentru complexele comerciale amplasate în vecinătatea **drumurilor naționale, județene și comunale** PUZ-ul va fi avizat și de detinatorul drumului.

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate;
- spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- vamă;
- unități de producție și asamblare.

II.3.a.2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozitele și complexele de vânzări en-gros se admit, în condițiile alineatului precedent, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau

| | |
|----------|--|
| | <p>toxice, conform prevederilor legale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu potrivit programelor de conformare; - depozitarea de materiale re folosibile este permisă - dar nu la drumurile clasificate (Dn, Dj, Dc) sau în imediată apropiere a zonei de locuit; - este permisă amplasarea platformelor de pre colectare a deșeurilor, dar nu la drumurile clasificate (Dn, Dj, Dc), sau la mai puțin de 100m de limita zonei de locuit; - amplasarea locuințelor de serviciu este permisă - dacă în vecinătate nu sunt amplasate activități cu impact semnificativ asupra mediului; se admite amplasarea locuințelor de serviciu dacă acestea nu reprezintă mai mult de 30% din suprafața construită a clădirilor dintr-o incintă și cu respectarea normelor de mediu și a normelor sanitare; - amplasarea panourilor publicitare se poate face în condițiile prevăzute la art. II.1.a.2.b; - amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 10 metri de la aliniament și în afara zonei de protecție a drumurilor. <p>Parcelarea terenurilor în cel puțin patru parcele destinate construcțiilor se face în baza unui plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii.</p> <ul style="list-style-type: none"> - activități cu impact semnificativ asupra mediului sau care prezintă risc tehnologic cu următoarele condiții: - întocmirea unei documentații PUZ aprobată în condițiile legii; |
| II.3.a.3 | UTILIZARI INTERZISE |
| | <ul style="list-style-type: none"> - unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general; - locuințe, cu excepția locuințelor de serviciu menționate la punctul II.3.3.b; - orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); - orice funcțiuni care solicită un nivel de echipare care nu poate fi asigurat până la termenul de punere în funcțiune; - construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban; - lucrări de terasamente care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice; - orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. II.3.3.b și II.3.3.c |
| II.3.b | CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR |
| II.3.b.1 | Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) |

| | |
|----------|--|
| | <p>In zonele de extindere – I – parcelele vor avea urmatoarele caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafața minimă a parcelei construibile este de 1500 mp; - cu deschidere de minim 20 m. <p>Prin excepție, pentru incintele care cuprind exclusiv servicii (financiar-bancare, comerciale, personale, de tiparire-multiplicare, de telecomunicatii, etc) cu amplasare redusa se admite o suprafata minima de 800 mp si o deschidere minima de 16,00 m.</p> |
| II.3.b.2 | <p>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</p> <p>Prin aliniament, in sensul prezentului regulament, se intelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5.b.1 – Transporturi-caracteristici ale parcelelor (forme, dimensiuni).</p> <p>Este interzisa amplasarea oricaror constructii supraterane sau subterane: scari, rampe, imprejmuiri, subsoluri, puturi, bazine vidanjabile si alte asemenea in afara aliniamentului reglementat. Fac exceptie lucrarile realizate de autoritate publica in conditiile legii.</p> <p>La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, si având o lungime de minim 12,0 m in cazul intersectiei dintre doua drumuri clasificate si 6,0 m in rest.</p> <p>Constructiile de productie, depozitare, comert de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 m.</p> <p>Constructiile de birouri, comert, servicii vor fi retrase cu minim 5,0 m de la aliniament, daca inaltimea cladirilor nu depaseste distanta dintre aliniamente.</p> <p>In cazul drumului national retragerea constructiilor va fi de minim 22,0 m din axul acestuia.</p> <p>In cazul autostrazii retragerea va fi la minim 50,0 m din axul acesteia.</p> <p>Amplasarea la aliniament nu este permisa decat in mod exceptional, pentru constructii cu caracter provizoriu sau de foarte mici dimensiuni (ex. :casa-poarta).</p> <p>Amplasarea utilajelor in aer liber se va putea face cu o retragere de minim 20,0 m de la aliniament.</p> |
| II.3.b.3 | <p>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p> <p>Clădirile se vor amplasa de regula în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri.</p> <p>Cuplarea pe hotar a constructiilor de productie, servicii, depozitare, comert se poate face numai cu constructii de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) si daca se poate obtine un ansamblu compozitional coerent.</p> <p>In toate cazurile se va asigura retragerea necesara fata de vecini, astfel incat sa se asigure circulatia auto grea pe minim trei laturi.</p> <p>Clădirile de birouri, locuinte de serviciu si alte asemenea se pot alipi de</p> |

calcanele clădirilor învecinate cu funcțiuni similare, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor .

În cazul în care parcela pe care se amplasează funcțiuni cu impact asupra mediului mai mare decât funcțiunile (existente sau reglementate) de pe proprietățile învecinate, distanțele față de limitele laterale și posterioare se majorează la cel puțin 10 metri, dacă normele sanitare și de protecție a mediului nu prevăd mai mult.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona mixtă sau zona de locuințe, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Toate incintele din zona I vor fi separate față de zonele protejate vecine, cu o fasie plantată perimetral de cel puțin 15 m. lățime, cu vegetație înaltă cu scopul de diminuare a zgomotelor și separare vizuală .

II.3.b.4

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă/streșină a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m.

În cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert (1/4) din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m doar dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației auto (nu se constituie în zona carosabilă).

II.3.b.5

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru activități care implică accesul publicului, accesul carosabil direct din drumul public va avea minim 7,0 m (două benzi de 3,5 m).

Pentru producție și servicii industriale care nu necesită accesibilitate pentru public se poate admite, în mod excepțional și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu destinație industrială, lățimea servitutei fiind de minim 4,0 m dacă servitutea deserveste o singură parcelă și minim 7 m dacă deserveste două . Numărul maxim de parcele deservite de aceeași servitute de trecere este de două.

Soluționarea accesului a mai mult de două parcele pentru producție, depozitare și servicii industriale, care nu necesită accesibilitate pentru public, din aceeași servitute de trecere va fi reglementată printr-un PUZ. Pentru comerț și alte funcțiuni care presupun accesul publicului, accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute (sau alte tipuri de grevări).

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea

posteroară, dacă aceasta nu beneficiază de alt acces carosabil, se va prevedea o alee carosabilă cu lățimea de min. 4,0 metri.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate publicului.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 30,00 m;
- cu două benzi de circulație (3,5 m lățime pentru o bandă) pentru cele cu o lungime mai mare de 30,00 m. Prin excepție se admite organizarea circulației cu sensuri unice (benzi de 3,5 m) în incintele fără trafic intens.

II.3.b.6 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru norme specifice pe activități vezi capitolul I.6 – Parcaje din cadrul Prescripțiilor generale.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

II.3.b.7 INĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15,0 m la cornișă; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

| Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile actuale | Distanța minimă între fronturile construite | Număr niveluri convenționale (3.0metri) | Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 20,0 m, apoi retrase (A) |
|---|---|---|--|
| Pina în 7 m | 14,00 | P-P+2+m | |
| 7,00- 9,00 | 14,00-15,00 | P-P+3+m | (A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel |
| 9,00-10,99 | 15,00-21,00 | P+4 | (A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel |

| | |
|-----------|--|
| | <p>Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar.</p> <p>Din considerente tehnologice se admite depasirea inalțimii maxime (turnuri de racire, mori etc) cu conditia ca inalțimea maxima a constructiei sau utilajului sa nu depaseasca 28,00 m, inalțimea sa nu depaseasca distanta pana la frontul opus iar pe parcelele adiacente sa nu fie amplasate (sau reglementate) functiuni protejate (locuire, monumente istorice sau de arhitectura, zone naturale protejate, etc.)</p> <p>Utilaje amplasate in aer liber vor fi retrase cu minim 10 m. de la aliniament.</p> |
| II.3.b.8 | <p>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</p> <p>Se va evita amplasarea peretilor orbi spre strada; in cazul in care necesitatile tehnologice obliga la aceasta retragerea cladirii va fi de minim 10 m de la aliniament iar spatiul rezultat va fi utilizat pentru amplasarea unei perdele verzi cu plantatie inalta;</p> <ul style="list-style-type: none"> - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice. |
| II.3.b.9 | <p>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</p> <p>Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; se admit solutii locale de canalizare numai provizoriu, pana la extinderea rețelelor publice in zona, si cu avizul autoritatilor de ape si mediu.</p> <p>Se recomanda ca noile bransamente la rețele electrice si de comunicatii (telefonie, CATV, internet) sa fie amplasate ingropat.</p> <p>Apa potabila din rețeaua publica nu poate fi utilizata in scop industrial.</p> <p>In cazul racordarii la rețeaua de canalizare apele provenite din procesele tehnologice vor fi obligatoriu preepurate.</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații.</p> <p>Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelelor publice, la un bazin de retentie (cu posibilitate de vidanjare in caz de prea plin) situat in incinta proprietatii.</p> |
| II.3.b.10 | <p>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</p> <p>Suprafata minima ocupata de spatiile verzi este de 20% din suprafata incintei.</p> <p>In cazul dezmembrarii incintelor procentul de spatii verzi se calculeaza la intreaga incinta si la fiecare parcela rezultata din dezmembrare.</p> <p>Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral.</p> <p>In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu (mai mult de o unitate locativa), acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de</p> |

| | |
|-------------|---|
| | <p>productie</p> <p>Pentru incintele in care se desfasoara activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu risc tehnologic(care au obtinut aprobarile legale) spatiile verzi se vor amplasa obligatoriu perimetral, sub forma de perdele de protectie.</p> <p>Pentru celelalte destinatii admise - vezi punctul II.1.b.10.</p> |
| II.3.b.11 | IMPREJMUIRI |
| | <p>Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate eventual de gard viu. Prin exceptie se admit garduri opace cu inaltime maxima de 2,00 m in cazul activitatilor de precolectare a deseurilor si depozitare de materiale re folosibile.</p> <p>Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri.</p> <p>Este posibila cresterea inaltimei imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent numai cu sisteme transparente, din ratiuni de securitate.</p> <p>Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.</p> |
| II.3.c | POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI |
| II.3.c.1 | PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI |
| | <p>Pentru I :</p> <p>P.O.T. maxim 70% si 30% spatiu verde.</p> |
| II.3.c.2 | COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI |
| | <p>Pentru I:</p> <p>C.U.T. maxim: 2,1 mp ADC/mp.teren</p> |
| | <p>NOTA</p> <p><i>Orice investitie realizata in zona UTR I se va supune si legislatiei de mai jos, alaturi de conditiile avizatorilor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - HGR 930/2005, - Legii apelor 107/2004 și - Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat. |
| II.4 | V – ZONA SPATIILOR VERZI |
| | <p>Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializat, de interes comunal sau supracomunal, spații pentru sport(amenajari sportive publice – stadioane, sali de sport, sali polivalente, piste de carting, hotel pt. sportivi sau turisti, amenajari pt. tabere scolare sau tematice) și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau public, cu sau fara plata, activitati si cladiri turistice, spații plantate de protecție față de infrastructura tehnică, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, protectie fata de intemperii(ex. vant) fașii plantate de protecție sanitară.</p> <p>Pentru noile complexe sportive sau turistice și/sau baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.</p> <p style="text-align: center;">Include cinci subzone:</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>UTR Vp -spatii verzi publice, fasii plantate de-a lungul drumurilor, amenajari pentru agrement, recreere si/sau odihna, precum si mici unitati(eventual sezoniere) de alimentatie publica, piste pt. biciclisti separate de traficul pietonal printr-un spatiu verde de cel putin 2 m. latime. Pistele vor avea 2 m. latime cu doua sensuri de circulatie(a cate 1 metru latime fiecare). Pistele pentru biciclisti vor fi utilizate pentru plimbare si nu pentru intreceri(competitii, etc.).</p> |
| | <p>UTR Vt -culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, fasii plantate de protectie sanitara, perdele de vegetatie cu rol de protectie impotriva intemperiiilor. Acestea din urma vor fi amplasate de-a lungul malului Dambovitei si vor avea o latime de 15-18 m.</p> |
| | <p>UTR VI –zona verde cu posibilitate de locuire, cu locuinte de vacanta sau gen casa de odihna, cu regim de inaltime P –P+1+m.</p> |
| | <p>UTR Va – zona verde pentru agrement, activitati sportive(inclusiv auto-moto-velo), turistice si de agrement, aflat in extinderi fata de intravilanul la 01.01.1990.</p> |
| | <p>UTR Vps – zona de agrement, parc de distractii, servicii, comert, baza sportiva, cu regim de inaltime P+4 si inaltime maxima 18 m, iar pentru echipamente inaltime maxima de 60 m, aflata in noi poli de interes(noi poli de dezvoltare).</p> |
| II.4.a | UTILIZARE FUNCȚIONALĂ |
| II.4.a.1 | UTILIZĂRI ADMISE |
| II.4.a.1.a | <p>Pentru Va</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații plantate; - parcuri, gradini tematice; - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; - camping cu locuri pt. corturi, rulote, casute, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, alimentatie publica, bazine de inot, cladiri pentru cazare turistica(han, motel, hotel,etc.) si/sau hotel pt. sportivi, tabere pt. elevi sau tabere tematice; - sat de vacanta; - parcaje; - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă. - piste de carting cu dotarile necesare(alei carosabile, pietonale, alimentatie publica, grupuri sanitare, tribune, foisor de observare, transmitere si/sau filmare, etc.). <p style="text-align: right;">6308/3/3P/10.02.2015 [Signature]</p> |
| II.4.a.1.b | <p>Pentru Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații verzi; - taluzuri inierbate; - alei, drumuri de halaj, drumuri forestiere sau pentru intretinerea obiectivelor de interes major(national, judetean, etc.); - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat. |

| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - pe fașia de protecție de 50,0 metri din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor sau raurilor cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: 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, perdele de vegetație împotriva intemperiilor. <p>Toate utilizările de mai sus sunt admise conform legilor și normelor în vigoare.</p> |
| II.4.a.1.c | <p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații verzi - baze sportive - stadion - grădini publice tematice - alimentație publică sezonieră - parcuri cu locuri de joacă pentru copii - alei pietonale - mobilier urban - piste pt. bicicliști separate de traficul pietonal printr-un spațiu verde de cel puțin 2 m. lățime. Pistele vor avea 2 m. lățime cu două benzi, în circuit închis și cu sens unic și nu vor intersecta aleile pietonale sau carosabile. <p>Pistele pentru bicicliști vor fi utilizate pentru plimbare și nu pentru întreceri, competiții, etc.</p> |
| II.4.a.1.d | <p>Pentru Vps</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații verzi - terenuri de sport - terenuri de joacă - amenajări în aer liber - parcaje - alei pietonale - alei carosabile pt. întreținerea echipamentelor și dotărilor - alimentație publică |
| II.4.a.1.e | <p>Pentru VI</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona verde în care sunt admise locuințe de vacanță și/sau de odihnă cu expunere spre luciul de apă. - spații verzi amenajate ca parcuri sau locuri de odihnă; - parcaje; - alei pietonale. |
| II.4.a.2 | <p>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> |
| II.4.a.2.a | <p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț adecvat cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală; - clădirile și amenajările pentru diferite activități din grădinile publice se |

| | |
|------------|---|
| | admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. |
| II.4.a.2.b | <p>Pentru Vt Conform legilor și normelor specifice fiecărei categorii de fasii plantate de protecție:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații de administrare și întreținere, pe baza unei documentații de urbanism aprobate. |
| | <p>Pentru VI</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcțiile vor fi discrete, vor fi retrase astfel încât să nu se creeze nici un disconfort între vecini, iar spațiile libere de pe parcele vor fi plantate cu vegetație decorativă și menținută îngrijit. |
| | <p>Pentru Va Cladirile pentru alimentație publică nu vor depăși 10% din suprafața.</p> |
| | <p>Pentru Vps Toate construcțiile și amenajările se vor supune reglementărilor Planului urbanistic de zonă avizat la data de 27.10.2009 de către Consiliul Județean Ilfov, cu nr. 11 045/5/24F.</p> |
| II.4.a.3 | UTILIZARI INTERZISE |
| II.4.a.3.a | <p>Pentru Va și Vt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. - se interzic orice alte funcțiuni în afara de cele admise și admise cu condiționari. <p>Pentru Va, Vp, VI și Vps</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; - se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni, în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; - se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; - este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra mediului; - este interzisă deversarea directă în râuri sau lacuri a apelor uzate. |
| II.4.a.3.b | <p>Pentru Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport energetic; - se interzice plantarea de arbori în zona rețelilor aeriene și subterane fără respectarea distanțelor minime normate; - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. |

| | |
|------------|--|
| II.4.a.3.c | <p>Pentru VI</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzice amplasarea de anexe gospodaresti gen cotete pentru animale de companie la strada; - animalele de companie nu vor fi mai mult de doua; - suprafata construita nu va depasi 15% din suprafata parcelei. |
| II.4.b | CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR |
| II.4.b.1 | CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) |
| II.4.b.1.a | <p>In zona Vp</p> <p>Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.</p> |
| II.4.b.1.b | <p>In zona Vt</p> <p>Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.</p> |
| II.4.b.1.c | <p>In zona VI</p> <p>Parcelele vor fi mai generoase pentru a da impresia de spatiu si de zona intinsa de verdeata.</p> |
| II.4.b.2 | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| | Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. |
| II.4.b.3 | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| | Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. |
| II.4.b.4 | AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA |
| | Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. |
| II.4.b.5 | CIRCULATII SI ACCESE |
| II.4.b.5a | <ul style="list-style-type: none"> - 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; - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare. |
| II.4.b.5b | <p>Constructii si amenajari sportive, turism</p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive si turism se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.</p> <p>In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - circulatia auto separata de cea pietonala; - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime; - alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime; - alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 5 m latime. |
| II.4.b.5c | Constructii si amenajari de agrement |

| | |
|-----------|---|
| | Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement si turism se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere. |
| II.4.b.5d | Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.5. |
| II.4.b.6 | STATIONAREA AUTOVEHICULELOR |
| II.4.b.6a | Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. |
| II.4.b.6b | <p>Constructii si amenajari sportive</p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru stadioane, sali de antrenament, complexe sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri; - pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane. <p>La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. Vezi si I.6.</p> |
| II.4.b.6c | <p>Constructii si amenajari de agrement</p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement si turism vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.</p> <p>Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului. Vezi si I.6.</p> |
| II.4.b.6d | Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.6 |
| II.4.b.7 | INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA |
| | <p>Regimul de inaltime al zonei Va este de P-P+2 cu accente de inaltime pentru constructii turistice gen hotel.</p> <p>Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9 m la cornișă/streasina.</p> <p>Se admite depasirea inaltimii maxime mentionate pentru constructii si instalatii sportive, pentru sali de spectacole si accente de inaltime.</p> <p>Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse.</p> <p>In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.</p> <p>Pentru Vps, inaltimea maxim admisa este de 18m la cornisa.</p> |
| II.4.b.8 | ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR |
| | <p>Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului si va fi conform studiilor de specialitate avizate conform legii;</p> <p>Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.</p> |
| II.4.b.9 | CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA |
| | Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. |

| | |
|------------|---|
| | <p>Se recomanda asigurarea iluminatului public in zonele deschise publicului.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații.</p> <p>Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare sau alei, fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.</p> |
| II.4.b.10 | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| | <p>Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate si cu respectarea distanțelor normate fata de retele.</p> <p>Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la suta de metri patrati de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p> <p>Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.</p> |
| II.4.b.11 | IMPREJMUIRI |
| | <p>Separarea terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor putea fi si opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri.</p> <p>Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60m. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.</p> |
| II.4.c | POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI |
| II.4.c.1 | PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI |
| II.4.c.1.a | <p>In zona Va</p> <p>POT maxim 15 %;</p> <p>In bazele sportive, conform R.G.U, amplasamentul se va organiza in 3 zone functionale astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona pentru constructii - zona pentru spatii verzi - zona pentru alei, drumuri si parcaje |
| II.4.c.1.b | <p>In zona Vt</p> <p>POT maxim 5% daca restrictiile specifice permit amplasarea constructiilor.</p> |
| II.4.c.1.c | <p>In zona VI</p> <p>POT maxim 20%.</p> |
| II.4.c.1.d | <p>In zona Vp</p> <p>POT maxim 10%</p> |
| II.4.c.1.e | In zona Vps conform PUZ avizat(vezi II.4.a.2.b) |
| II.4.c.2 | COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI |
| II.4.c.2.a | In zona Va |

| | |
|------------|--|
| | <p>CUT - maxim 0,45;</p> <p>In bazele sportive, conform R.G.U, amplasamentul se va organiza in 3 zone functionale(mentionate mai sus), iar pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona pentru constructii CUT maxim 0,45 sau conform normelor specifice in vigoare și P.U.Z. avizat conform legii. |
| II.4.c.2.b | <p>In zona Vt</p> <p>CUT maxim 0,1 daca restrictiile specifice permit amplasarea constructiilor si conform normelor specifice in vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.</p> |
| II.4.c.2.c | <p>In zona VI</p> <p>CUT maxim 0,6 sau conform unor documentatii urbanistice-P.U.Z, P.U.D.</p> |

II.5 T- ZONA TRANSPORTURILOR

Contine caile de comunicatii rutiere si feroviare, precum si retelele de transport energie electrica, gaze naturale, fluide energetice si apa impreuna cu terenurile necesare activitatilor legate de acestea, cu urmatoarele subzone:

UTR Trd – subzona circulatiei(transporturilor) rutiere.

UTR Trefa- subzona infrastructurii de transport energie electrica, fluide energetice si apa potabila.

Tri (transport rutier si transfer – incinte) nu sunt evidentiata ca zona separata ci se includ, de regula, in zona I.

UTR Trcf- subzona transporturilor feroviar

II.5.1 **UTR Trd** - subzona circulatiei(transporturilor) rutiere compuse din:

- autostrada A1, Bucuresti-Pitesti
- soseaua de centura a municipiului Bucuresti
- drumul judetean – Dj 601A ;
- drum comunal – Dc 21, Dc 22;
- strazi de categoria I - S I – principale;
- strazi de categoria a II-a - S II – secundare;

In sensul prezentului regulament zona drumului public cuprinde: ampriza drumului si zona de siguranta plus zona circulatiei pietonale cu plantatiile de aliniament care pot sa se gaseasca sau nu in zona de siguranta a drumului.

II.5.2 **UTR Trefa** - subzona infrastructurii de transport energie electrica, fluide energetice si apa potabila. Cuprinde traseele de curent electric de **inalta** (Transelectrica), **medie** (Enel) si **joasa tensiune** (Enel), conductele de transport gaze naturale **inalta** (Transgaz), **medie** (Distrigaz Sud) si **redusa presiune** (Distrigaz Sud), produse petroliere (Petrotrans Ploiesti) si apeducte, canale – de aductiune si de evacuare - (pt. alimentare cu apa a Bucurestiului-Apa Nova).

II.5.3 **UTR Trcf** – subzona infrastructurii de transport feroviar, compusa din:

- **C.F. 100 Bucuresti-Videle-Craiova** (partial intervalul Chiajna – Gradinari, linie C.F. dubla, electrificata, prevazuta cu instalatii de siguranta a circulatiei tip BLA – bloc de linie automat)
- **linia C.F. de centura a municipiului Bucuresti** (partial intervalul Chiajna – Bucuresti Vest, linie c.f. dubla, neelectrificata, prevazuta cu instalatii de siguranta a circulatiei tip BLA – bloc de linie automat).

Linia C.F. București - Videle face parte din coridorul IX Pan-european.

| | |
|--------|--|
| | <p>In conformitate cu OUG nr. 12/1998 prin infrastructura feroviara se intelege conform ART. 8, paragrafele (1) si (2):</p> <p>„(1) ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.</p> <p>(2) Infrastructura feroviară cuprinde infrastructura feroviară proprietate publică a statului, denumită în continuare infrastructură feroviară publică, precum și cea aflată în proprietate privată, denumită în continuare infrastructură feroviară privată.”</p> <p>NOTA Unitatile de transporturi si transfer legate de transportul rutier - Tri (transport rutier – incinte) nu sunt evidentiata ca zona separata ci se includ, de regula, in zona I</p> |
| II.5.a | <p>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p> |
| | <p>Pentru toata zona T sunt admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; - spatii verzi de-a lungul drumurilor; - parcaje pentru salariați și pentru călători. <p>Vor fi respectate toate conditiile prevazute in AVIZUL FAVORABIL nr. 5/7/3250/05.11.2013, emis de MINISTERUL TRANSPORTURILOR – CNCFR SA, aviz anexat Planului de Urbanism General al comunei Chiajna, jud. Ilfov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR (teren proprietate a Statului Român, administrat de MT și concesionat de C.N.C.F. "CFR" - S.A., public CRR sau privat CFR) cu limită variabilă, așa cum a fost el expropriat, respectiv cumpărat, pentru construirea liniilor de cale ferată. Limita zonei cadastrale CFR se găsește în arhiva Sucursalei Centrul Regional de Exploatare, întreținere și Reparații CF București - Serviciul Cadastru feroviar, unde Planurile de situație cadastrale CFR: Sc. 1:1000 sunt corelate cu Procesele-verbale de delimitare a zonei cadastrale CFR), fiind interzis încălcarea (ocuparea) terenului CFR; - Nu este recomandată executarea de construcții pe terenurile rezervate dezvoltării căilor ferate, conform Legii nr. 363/2006 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport. Rețeaua de căi feroviare.", de care se va ține seama și vor fi cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate; <p>In baza prevederilor legale, se va ține seama în Regulamentul Local de Urbanism de subzonele care se află în zona de protecție a căii ferate, așa cum aceasta este definită prin actele normative în vigoare (vezi O.U. nr. 12/1998 (*republicata în 2004*) și H.G. nr. 525/1996 republicată, O.M.T. nr. 58/1996) și regulile privind amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate, reguli de utilizare a acestei zone (utilizări permise, utilizări permise cu condiționări și utilizări interzise), ținând cont de normele legale în vigoare,</p> |

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 (*republicată 2004*), cap.IV, art. 25 al. (2), aprobată cu Legea nr. 89/1999 (care instituie și definește zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice) pentru condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor față de calea ferată;

Se vor respecta zonele CFR:

- **zona de siguranță CFR** (Art. 29 al. (2), cuprinde fâșiile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20,00 m măsurată din axul căii ferate. De asemenea, H.G. nr. 581/1998 precizează că "C.F.R." - S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, **construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise.** Astfel, construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari 20,0m măsurate de o parte și de alta a axei căii ferate. În situația în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. "CFR" - S.A. poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;

- **zona de protecție CFR** (Art. 29 al. (4), cuprinde fâșiile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a **100m** distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Astfel, construcțiile terților se pot amplasa în această zonă, numai cu avizul "CFR" - S.A. și acordul M.T., conform actelor normative în vigoare și în condițiile impuse de lege;

Se va avea în vedere, la amplasarea construcțiilor (exemplu **locuințe în apropierea căii ferate**) în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m, la stânga și la dreapta căii ferate), nu este recomandată. C.N.C.F. "C.F.R." - S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de circulația trenurilor și nici pentru poluarea fonică produsă de traficul feroviar, etc.

Vor fi respectate toate condițiile prevăzute în Acordul nr. 20360/10.04.2014, emis de COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE DIN ROMANIA S. A, acord anexat Planului de Urbanism General al comunei Chiajna, jud. Ilfov, care prevede:

- **construcțiile în lungul DN CB**, se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului național, respective la peste 22,00 m. fata de axa acestuia.
- **Nu se va solicita** deschiderea de accese rutier în/din autostrada A1, traficul rutier în zona urmand a se desfășura pe drumurile existente, paralele cu autostrada.
- **Construcțiile în lungul autostrazii**, se vor amplasa în afara zonei de protecție a autostrazii, respective la peste 50,00 m. fata de axul acesteia.
- **Intersecțiile dintre DJ 601 A și DN CB** precum și cele dintre

bretelele aferente nodului rutier de la A 1 si DN CB se vor reamenaja in cadrul proiectului de largire a centurii.

- **La promovarea obiectivelor socio-economice prevazute in PUG, in zona DN CB si A 1**, Consiliul Local Chiajna si Consiliul Judetean Ilfov, vor avea in vedere ca, in conformitate cu art. 46 din OG nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, sa impuna prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obtinerea de catre beneficiari a acordului prealabil al Directiei Regionale de Drumuri si Poduri Bucuresti, privind amplasarea acestor obiective si amenajarea accesului rutier la DN CB si sa nu elibereze Autorizatia de Construire fara obtinerea acestui accord si a Autorizatiei de Amplasare in zona drumurilor nationale.
- **Se va avea in vedere rezervarea de terenuri** necesare dezvoltarii de proiecte de infrastructura, promovate de catre CNADNR daca este cazul.

NOTA

Pentru buna desfasurare a activitatii de alimentare a populatiei si a consumatorilor industriali cu energie electrica, gaze naturale, combustibil lichid si apa potabila se va respecta legislatia in vigoare si prevederile mentionate in avize, dupa cum urmeaza:

Pentru respectarea zonelor de protectie fata de liniile de transport gaze naturale se vor aplica prevederile:

- „Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1.220/2006),
- Legeii Gazelor nr. 123/2012,
- STSA-ului 9312 – 87,
- Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003.

Deasemenea vor fi respectate – in ceea ce privesc conductele de transport gaze naturale de inalta presiune - toate conditiile mentionate in **AVIZUL FAVORABIL** NR. 4967/136/ din 27.02.2013, emis de **TRANSGAZ** si anexat prezentei documentatii.

Pentru conductele de gaze naturale de medie si joasa presiune vor fi respectate conditiile din AVIZUL DE PRINCIPIU NR. 1041/13.03.2013, emis de **DISTRIGAZ SUD RETELE** si care face referire la norma tehnica NTPEE-2008, cu privire la zonele de siguranta si protectie ce se institui pentru traseele de gaze naturale de medie si joasa presiune dupa cum se specifica in aviz:

„zonele de siguranta si protectie fata de conductele de gaze naturale sunt conform cu prevederile NTPEE-2008(tabel 1) si a Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, respectiv 2 m. fata de conductele de presiune

redusa si 3 m. fata de conductele de medie presiune in cazul cunstructiilor cu subsol”.

Pentru respectarea zonelor de protectie fata de aductiunile de apa si puturile de alimentare cu apa se vor aplica – dupa cum se mentioneaza in avizul emis de **APA NOVA BUCURESTI** - prevederile:

- HGR 930/2005,
- Legii apelor 107/2004
- Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat. Referitor la Ordinul ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat se vor respecta cu precadere cele de mai jos,

„Art. 55.

(1) Pe traseul retelelor apartinand sistemului de alimentare cu apa si de canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii sau definitive.

(2) Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor retelelor de alimentare cu apa si de canalizare, autorizatia de construire va fi emisa numai dupa obinerea avizului operatorului.

Art. 56.

Pentru prevenirea poluarii apei la sursa sau in retea se interzice distrugerea constructiilor, a instalatiilor, imprejmuirilor, portilor, stalpilor de iluminat, semnelor de avertizare, amplasate in zona de protectie sanitara, care, conform legislatiei in vigoare, apartin domeniului public.

Art. 57.

Executarea de catre terti a lucrarilor de orice fel, in special a celor de sapatura, de-a lungul traseelor sau in intersectie cu retelele de apa si de canalizare, precum si a celor de extindere a retelelor de apa si de canalizare se va face numai in baza unui proiect intocmit de un operator economic autorizat, insusit de operatorul sistemului de alimentare cu apa si de canalizare.

Avarierea sau distrugerea partiala ori totala a unor parti din retea de apa si/sau de canalizare, provocata cu ocazia efectuarii de lucrari de constructii, va fi remediata prin grija persoanei juridice vinovate de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fara ca prin aceasta persoana juridica vinovata sa fie exonerata de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apa si/sau de canalizare. Lucrarile se vor efectua imediat dupa avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizandu-se ulterior inlaturarii avariei. Dupa terminarea lucrarilor de remediere retea de apa si/sau de canalizare trebuie sa corespunda conditiilor pentru care a fost proiectata.”, dar si restul legislatiei in domeniu.

Vor fi respectate toate conditiile prevazute in avizul nr. 91304013/31.10.20, eliberat de **APA NOVA BUCURESTI**.

Pentru respectarea zonelor de protectie fata de liniile de transport energie electrica se va tine seama de:

- Legea energiei electrice nr. 123/2012

- Ordinul ANRE nr. 4/2007;
- PE 104/93, PE 106/95, PE 107/95, PE 106/2003;
- NTE 007/08/00;
- SR 8591/1 - 97;

Vor fi respectate toate conditiile prevazute in AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 89326069/26.07.2013, emis de **ENEL DISTRIBUTIE**, aviz anexat Planului de Urbanism General al comunei Chiajna, jud. Ilfov.

- 1) Mentionam in continuare, cateva din conditiile impuse prin "AVIZUL DE AMPLASAMENT NR. 69" emis de **S.C. TRANSELECTRICA – ST BUCURESTI**, la data de 03.07.2013.
- 2) Nu sunt permise constructii in zona de protectie si siguranta a LEA 400 kv.
- 3) Realizarea unor constructii pe terenul situat in zona de protectie si siguranta a LEA, fara indeplinirea conditiilor de coexistenta si fara avizul CN Transelectrica sunt ilegale, deoarece pot rezulta accidente soldate cu pierderi de vieti si pagube materiale si ele vor fi desfiintate prin grija institutiilor abilitate, organele locale avand obligatia verificarii respectarii prevederilor din avizele emise de CN Transelectrica.
- 4) Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor de exploatare agricola existente, sau a altor drumuri, care subtraverseaza zona de protectie si/sau siguranta se va face pe baza unor proiecte, intocmite de societati autorizate, iar proiectele vor arata modul in care este prevazuta respectarea conditiilor de coexistenta impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA.aceste proiecte, dar si autorizarea lucrarilor de executie a drumurilor respective vor fi supuse avizarii CN Transelectrica – ST Bucuresti.

Este obligatoriu ca toate conditiile din avizul de mai sus – care face parte integranta din documentatie - sa fie respectate, alaturi de legislatia in vigoare.

Un alt detinator de trasee energetice-apa si curent electric- este **ELCEN** (S.C. Electrocentrale Bucuresti S.A.), care in AVIZUL FAVORABIL nr. 17.295/21.08.2013 impune respectarea urmatoarei legislatii in ceea ce priveste zonele de siguranta si protectie pentru traseele ELCEN:

- **Legea** energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 -art.12,14 si 15 , „potrivit carora pe terenurile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, grevate de trasee energetice tehnologice se instituie zone de protectie si siguranta”.
- **Autorizatia** de functionare pentru CET Progresu, emisa de Autoritatea de Reglementare in Domeniul Energiei cu nr. 175/17.04.2003, prevede „zonele de siguranta si protectie pt. conductele de apa industriala si cablele electrice sunt in limita a 10 m. de o parte si de alta a diametrului exterior al conductelor/cablelor”.
- **HGR** Nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, care la „art. 11 al (1) din Anexa nr. 1 mentioneaza ca , „pe zonele de protectie si siguranta ale traseelor tehnologice este interzis sa

| | |
|------------|---|
| | <p>se execute constructii”.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anexa la Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei nr. 4/2007, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, mentioneaza ca „amplasarea unor constructii la o distanta mai mica decat cea reglementata se poate face doar pe baza analizei de risc intocmita de catre un specialist/expert atestat in analiza riscului tehnic si tehnologic”. <p>Deasemenea se mentioneaza in aviz ca prin certificatul de urbanism emis de catre comuna sa se solicite si avizul S.C. Electrocentrale Bucuresti S.A pentru emiterea autorizatiilor de construire aferente zonelor limitrofe instalatiilor energetice detinute de avizatorul de mai sus, situatie prevazuta in Legea nr. 50/1991-privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.</p> |
| II.5.a.1 | UTILIZĂRI ADMISE |
| II.5.a.1.a | <p>Pentru Trd</p> <p>Utilizarile permise pentru toate categoriile de drumuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - căi de comunicație rutieră, construcțiile aferente inclusiv infiintarea, intretinerea, extinderea, modernizarea acestora; - rețele tehnico-edilitare; - spații verzi amenajate, inclusiv plantatii de aliniament; - lucrări de terasamente; - cantoane, districte, etc. <p>Pentru Dj 601A</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun; - piste pentru biciclisti; - cai de circulatie pietonala, refugii și treceri de pietoni; - adaposturi pentru statii de transport in comun. <p>Pentru Dc 21, Dc 22,S I, S II:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun; - piste pentru biciclisti; - cai de circulatie pietonala, refugii și treceri de pietoni; - adaposturi pentru statii de transport in comun. <p>Pentru S I, S II</p> <ul style="list-style-type: none"> - statii de transport in comun; - parcaje adiacente drumului, benzi suplimentare pentru stationare. <p>NOTA: Pentru Tri (cu amplasare de regula in zona I)</p> <ul style="list-style-type: none"> - unități ale întreprinderilor de transporturi, transfer, garaje; - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile comunei, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente; - vamă; - unități de producție și asamblare. <p>Zona nu este constituita într-un UTR distinctiv ci face parte din zona industrie-depozitare(I).</p> |
| II.5.a.1.b | Pentru Trefa (transport aerian, teran sau subteran) sunt permise urmatoarele |

| | |
|-------------------|---|
| | <p>utilizari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - transport curent electric de inalta, medie si joasa tensiune impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor; - transport gaze (inalta, medie si joasa presiune), impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor; - transport produse petroliere - magistrale de transport impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor; - transport apa(apeducte, captari de ape subterana, etc), impreuna cu toate instalatiile si cladirile necesare bunei functionari a retelelor; - imprejmuii pentru delimitarea zonelor de siguranta, de protectie, etc.(daca se impune); - statii , instalatii si orice dotari necesare supravegherii bunei functionari a procesului de transport; - spatii(culoare) verzi de protectie a infrastructurii. <p>In zonele de siguranta si/sau transport, sunt permise numai lucrari ale beneficiarilor traseelor.</p> |
| <p>II.5.a.1.c</p> | <p>Pentru Trcf</p> <p>In conformitate cu art. 25, aliniatul (5) din OUG nr. 12/1998 - privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane.</p> <p><i>“(5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.</i></p> <p>Dintre acestea mentionam cateva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata; - constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei; - instalatii fixe pentru tractiune electrica; - instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora. <p>Tot in zona de protectie a infrastructurii feroviare, conform art. 27, aliniatul (1)se specifica:</p> <p><i>„Art. 27. - (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.</i></p> <p>Prin prezentul R.L.U. se admit urmatoarele utilizari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; - servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; |

| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; - lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.) |
| II.5.a.2 | UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI |
| II.5.a.2.a | <p>Pentru Trd</p> <p>Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse petoliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); - amplasarea panourilor publicitare in zona de siguranta si de protectie a drumurilor se poata face numai cu autorizatia prealabila a administratorului drumului si in conditiile descrise la II.1.a.2.a, II.1.a.2.b. - deasemenea la promovarea obiectivelor socio-economice prevazute in PUG, in zona DN CB si A 1, Consiliul Local Chiajna si Consiliul Judetean Ilfov, vor avea in vedere ca, in conformitate cu art. 46 din OG nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, sa impuna prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obtinerea de catre beneficiari a acordului prealabil al Directiei Regionale de Drumuri si Poduri Bucuresti, privind amplasarea acestor obiective si amenajarea accesului rutier la DN CB si sa nu elibereze Autorizatia de Construire fara obtinerea acestui acord si a Autorizatiei de Amplasare in zona drumurilor nationale. - constructiile in lungul DN CB, se vor amplasa in afara zonei de protectie a drumului national, respective la peste 22,00 m fata de axa acestuia. - constructiile in lungul autostrazii, se vor amplasa in afara zonei de protectie a autostrazii, respective la peste 50,00 m. fata de axul acesteia. <p style="text-align: right;">4308/3/3E/10/02/15</p> |
| II.5.a.2.b | <p>Pentru Trefa</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice fel de constructii sau lucrari permise numai cu aviz de la detinatorii retelelor de-a lungul carora se vor executa. <p>Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestuia, dar cu interzicerea:</p> <ol style="list-style-type: none"> A) utilizarii ingrasamintelor naturale si/sau chimice; B) utilizarii substantelor fitosanitare; C) irigatii cu ape uzate, chiar epurate complet; |

| | |
|------------|---|
| | <p>D) amplasarii grajdurilor si cotelor de animale si a depozitarii de gunoi animalier;</p> <p>E) pasunatului si insilozarii nutreturilor;</p> <p>F) amplasarii de sere si de iazuri piscicole.</p> <p>G) Pentru orice alte activitati sau investitii desfasurate in zona de protectie sanitara cu regim sever, se va solicita AVIZ DE AMPLASAMENT de la Apa Nova Bucuresti si Directia Sanitara Ilfov.</p> |
| II.5.a.2.c | <p>Pentru Trcf</p> <p>Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - SA și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - căi ferate industriale; - lucrări hidrotehnice; - traversarea caii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate; - subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune sau nu, de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. |
| II.5.a.3 | UTILIZARI INTERZISE |
| II.5.a.3.a | <p>Pentru toate zonele T</p> <p>Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.</p> <p>Se interzic orice lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cailor de circulatie, inclusiv a lucrarilor de arta.</p> <p>Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv imprejmui) pe terenurile rezervate pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lărgirea străzilor existente sau realizarea străzilor propuse; - modernizarea intersecțiilor; - realizarea spațiilor de parcare; - protectia sanitara cu regim sever si/sau protectie sanitara cu regim de restrictie; <p>Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.</p> |
| II.5.a.3.b | <p>Pentru Trd</p> <p>In zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente; - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre |

| | |
|------------|---|
| | <p>parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.</p> <ul style="list-style-type: none"> - panouri independente de reclamă publicitară. - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; - amplasarea in incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile, care prezintă risc de incendiu sau explozie sau care ar perturba fluenta si siguranta circulatiei auto sau pietonale. |
| II.5.a.3.c | <p>Pentru Trefa</p> <p>Se interzice orice constructie in zona de siguranta sau de protectie sanitara cu regim sever. In vecinatatea zonelor de protectie se va solicita aviz de la detinatorul liniei de transport(energie electrica, fluide energetice, aductiuni de apa si/sau captari de ape subterane).</p> <p>In cazul forajelor care exploateaza acvifere de adincime sub presiune se va stabili zona de protectie cu regim sever conform art. 14 din H.G.R. nr. 930/11.08.2005.</p> |
| II.5.a.3.d | <p>Pentru Trcf</p> <p>In conformitate cu OUG nr. 12/1998 se va respecta:</p> <p>“Art. 30. - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare; b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară; c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic; d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar”. <p>Se interzic deasemenea:</p> <ul style="list-style-type: none"> -depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, statii de epurare; -panouri independente de reclamă publicitară. -cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; -amplasarea in incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile sau prezintă risc de incendiu sau explozie, poluarea mediului, a solului si panzelor freactice sau care ar perturba fluenta si siguranta circulatiei c.f, auto sau pietonale. -stații de epurare de orice fel; -gropi adânci ce acumulează ape meteorice; -incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a <p style="text-align: right;">4308/6/3F/10.02.2015</p> |

| | |
|--------------|--|
| | <p>mediului, a solului și pânzelor freatice;</p> <ul style="list-style-type: none"> -organizări de șantier abandonate, cu utilaje și construcții degradate; -instalații poluante care ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară; |
| II.5.b | CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR |
| II.5.b.1 | CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI) |
| | <p>La acest capitol va fi tratat prospectul reglementat al cailor de comunicatii.</p> <p>Prospectul necesar al drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii, care se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent.</p> <p>Pentru Trd, Trcf si Trefa</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri; - pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice. |
| II.5.b.1.a | CAILE DE COMUNICATIE RUTIERA - Tr |
| II.5.b.1.a.1 | <p>Autostrada si drumuri expres</p> <p>Zona de 50,0 m masurata de fiecare parte de la limita platformei asfaltate, constituie zona de interdictie de construire, in conformitate cu art. 47 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin Ordonanța nr. 7/2010, care specifica:</p> <p>„ Pentru evitarea congestionării traficului ÎN AFARA LOCALITATILOR se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean”.</p> <p>Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere: unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.</p> <p>Pentru amplasarea de locuinte individuale, izolate sau cuplate, se va solicita avizul administratorului drumului.</p> <p>Se va respecta si art. 48 din legislatia de mai sus, care stabileste:</p> <p>„ (1) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.</p> <p>(2) Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute la alin. (1), se amplasează de regulă în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil al</p> |

| | |
|--------------|---|
| | <p>administratorului drumului."</p> <p>In localitati, in conformitate cu articolul 19, alin.(4), din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin Ordonanța nr. 7/2010, se specifica:</p> <p>(4)"Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice IN TRAVERSAREA LOCALITATILOR RURALE, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m. pentru drumurile nationale, de minimum 24 m. pentru drumurile judetene si de minimum 20 m. pentru drumurile comunale."</p> <p>In toate cazurile se va respecta legislatia la zi.</p> |
| | <p>Drumurile judetene</p> <p>DJ 601A este parte a patrimoniului CJ Ilfov la pozitia 22/cod clasificare 1.3.7.2 din Cartea Alba, cu o lungime de 7+500 km. si o latime a carosabilului de 6,00m.</p> <p>Profilul transversal al DJ 601 A este urmatorul: parte carosabila 6,0 m, acostament 1,0 m, sant, spatiu verde in care poate intra si trotuarul. Distanța din axul drumului pana la aliniament (imprejmuirea proprietatii) este de 12 m. conform adresei CJ Ilfov nr. 1562/21.06.2013.</p> <p>Profilul tipic este de 24,00 m, iar distanta dintre axul drumului pana la aliniament (imprejmuiri sau constructii) se stabileste conform O.G. nr. 43/28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor mentionat mai sus (II.5.b.1.a.1).</p> |
| II.5.b.1.a.2 | <p>Drumurile comunale (Dc 21, Dc 22) vor avea un prospect de 20,0 m, iar aliniamentul se va stabili la 20,0 m. fata de axul drumului, de-o parte si alta a acestuia (conform O.G. nr. 43/28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor).</p> |
| II.5.b.1.a.3 | <p>Drumurile vicinale (drumuri care deservesc mai multe proprietati):</p> <ul style="list-style-type: none"> - platforma carosabila de 7,0 m pentru doua benzi de circulatie; - platforma carosabila de 3,50 m pentru o banda de circulatie; - la acestea se adauga trotuarele, santurile de scurgere, spatii verzi, piste pt. biciclisti, precum si zonele de siguranta; - amplasarea imprejmuirilor se poate face la minim 5,50 m de axul drumurilor. |
| II.5.b.1.a.4 | <p>Strazile principale (tip rural) - cu doua benzi de circulatie, pentru trafic in dublu sens</p> <ul style="list-style-type: none"> - au platforma carosabila de 7,0 m (doua benzi) si prospect total de minim 11,0 m; - aliniament minim al imprejmuirilor la 5,50 m din axul strazii; - pentru zonele mixte cu circulatie auto si pietonala mai intensa, se recomanda marirea trotuarelor la minim 1,50 m (recomandabil 1,80-2,50 m) si pe cat posibil, amplasarea unor aliniamente de vegetatie; in consecinta, amplasarea gardurilor se recomanda a se face la minim 7,0 m din axul strazilor. Astfel se va obtine un profil transversal de 14,0 m. In cazul prevederii si de piste pt. biciclisti profilul transversal se va mari cu 2,0 m, devenind de 16,0 m. - cladirile vor fi retrase la 5,0 m. de la aliniament (gard). - acolo unde prospectul actual este mai mare decat cel descris se va respecta prospectul actual. <p style="text-align: right;">4308/3/3E 20</p> |
| II.5.b.1.a.5 | <p>Strazile secundare (tip rural) - pentru trafic de intensitate redusa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - au platforma drumului de 6 m si prospect total de 9,0 m; - amplasarea imprejmuirilor se va face la minim 4,50 m din axul drumului. |