



s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.?. 25083230
JH0/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U22/64/2019**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU RMH S/D+P+3E**
- Beneficiar : **S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.
J40/5025/11.04.2017
CUI: RO 37367465**
- Adresa beneficiar **București, sector 2, str. Vatra Luminoasă,
nr. 118, et.2, ap.6**
- Adresa investitie **Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1,
NC 115411, 115412, 115413, Oras Pantelimon,
Judet Ilfov**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**
- Data elaborării : **Nov. 2019**



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplică pe terenul având adresa Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1, NC 115411, 115412, 115413, Oras Pantelimon, Judet Ilfov.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul care a generat PUZ.

1.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

2. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.



4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

4.4. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele **zone, subzone și unități teritoriale de referință**:

Lc1 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU P - P+3 NIVELURI

TITLUL II - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

- **Lc1** - subzona locuințelor colective mici cu D/S+P+3 niveluri;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective și semicolective mici cu maximum S/D+P+3 niveluri și etaj tehnic;
- locuințe individuale cu maximum S/D+P+3 niveluri
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi, spații de joacă, parcuri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile comerciale, funcțiunile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **sub 250 mp**; se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00** sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- parterul cladirilor va fi retras la minimum **7,5 m** fata de axul strazii Jupiter (minim 3,00 m de la aliniamentul propus) si la minim **9,00 m** fata de limita sudică a proprietatii catre lacul Pantelimon (minim 5,00 m fata de aliniamentul propus)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nord – min. **5.0 m**
- est – min. **4.0 m**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- cele doua imobile se vor amplasa la o distanta de minim $H/2$ unele fata de altele.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul carosabil si pietonal la bloc se va face din strazile cu un profil de 9 m – Strada Jupiter (partea vestica) și Calea București (partea sudică);



- locurile de parcare vor fi calculate și dimensionate conform Normativului NP 24-97;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite în locurile special amenajate conform planșei de reglementări și în subsolul clădirilor
- la fiecare 4 locuri de parcare se va planta un copac.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,50 m – P+3 de la CTA.
- se admite terasa circulabilă și un etaj tehnic în suprafața de maxim 40% din suprafața etajului 3, retras sub un unghi de 45° față de atic;
- clădirile propuse pot avea demisol, unul sau mai multe subsoluri.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- conform art.20 O.M.S. nr.536/1997 materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon, și să se asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.
- trebuie acordată atenție orientării camerelor față de vânturile dominante, de curenții locali de aer care se produc în ansamblurile de construcții înalte.
- se recomandă izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele publice urbane;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- clădirile trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.



ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă și cele spre limitele separative ale parcelelor sunt optionale și pot avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- în cazul opțiunii de a nu realiza împrejmuiri, se poate delimita spațiul dpdv vizual cu marcaje, borduri de înălțimi diferite, terase, gard viu, etc;
- organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,08 mp. ADC/mp. teren

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Codul Civil.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- **Diferite reglementări tehnice în domeniu:**
 - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
 - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
 - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
 - PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1.....750 KV cu linii de telecomunicații.
 - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
 - 1.RE-İp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.



s.c. urban arte studio s.r.l.

birou de proiectare

C.U.?. 25083230

JH0/2429/2014

- I.6 PE/1997 –Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Intocmit:

Urb. Elena Dinu