

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Proiect nr. U11/206/2009

## **1. INTRODUCERE**

**Rev. iunie 2012**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
PUZ - TRAMA STRADALA T55**
- Beneficiar : **PRIMARIA PANTELIMON**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001 cu modificarile si  
completarile ulterioare  
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999  
Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile  
ulterioare  
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.  
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. JOLIE ARTE S.R.L. - București**
- Data elaborării : **Martie 2012**

## **TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE.**

### **1. DOMENIU DE APLICARE.**

- 1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele tarlalei 55 a Orasului Pantelimon.
- 1.2. Pentru terenul studiat orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu ulterioare PUZ-ului Tramei Stradale T55. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Orasului Pantelimon, situat în imediata vecinătate a Municipiului București, zona deosebit de importantă la nivelul Zonei Metropolitane, strategia fiind gândită în conformitate cu Planul Urbanistic General.
- 1.3. Pentru terenul studiat orice lucrări sunt condiționate de emiterea unui Punct de Vedere de la Primăria Pantelimon.

### **2. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII.**

- 2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Orasului Pantelimon referitoare la funcțiuni și amplasarea pe lot.
- 2.2. Totodată, prezentul regulament este constituit în relație cu prevederile din regulamentul Planului Urbanistic General al Orasului Pantelimon.

### **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.

### **4. CONDIȚII DE AUTORIZARE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.**

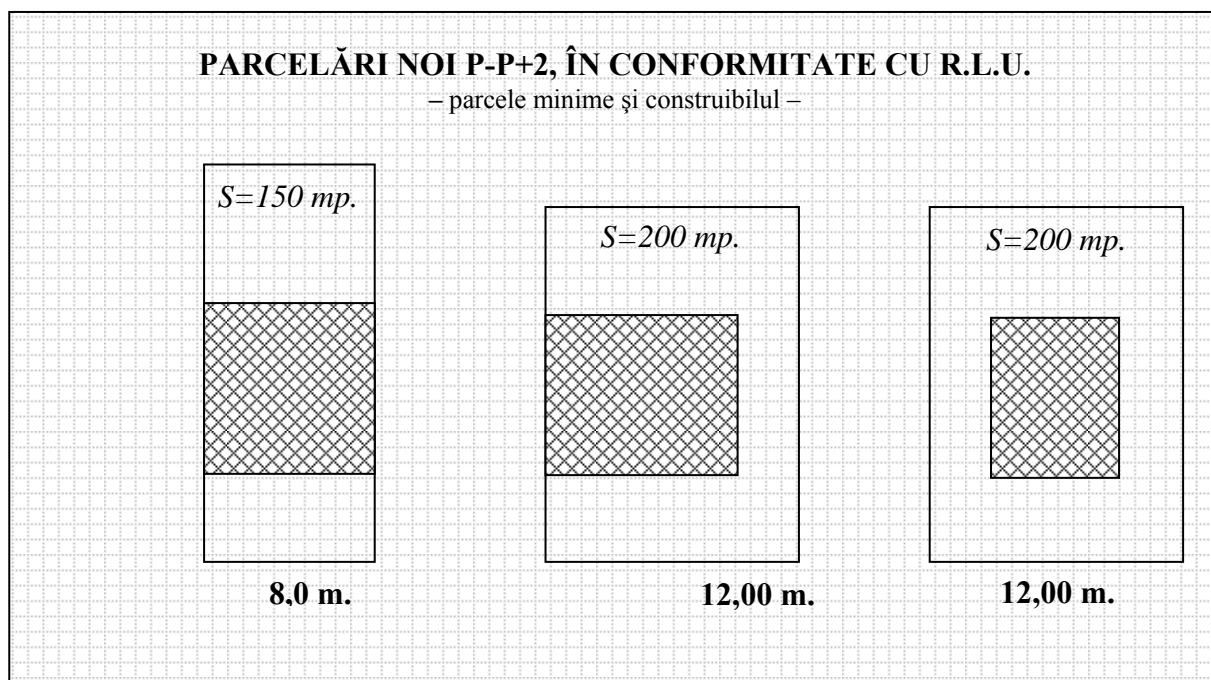
- 4.1. Este necesară întocmirea unei Documentații de Urbanism Zonale - PUZ atunci când se modifică condițiile de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, POT, CUT.
- 4.2. Este necesară întocmirea unei Documentații de Urbanism Zonale - PUZ în cazul parcelării unui lot existent în mai mult de 4 loturi.
- 4.3. Este necesară întocmirea unei Documentații Urbanistice de Detaliu – PUD pentru:
  - Stabilirea distanțelor față de limitele parcelei
- 4.4. Autorizarea directă este posibilă în următoarele cazuri:

- terenul este detaliat deja printr-o documentatie de urbanism aprobata conform legii si in termenul de valabilitate
- terenul facea parte din intravilanul localitatii la data 01.01.1990 fara sa se incadreze la derogarile de autorizare directa prin RLU aferent PUG

## 5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele noi (PUZ - uri pentru dezmembrari de terenuri) sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<b>PARCELĂRI NOI P – P+2+M NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM</b>			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2+M niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		



5.2. Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3. Orice parcela provenita dintr-o parcelare anterioara aprobarii acestui PUZ este considerata construibila daca:

- suprafata minima de teren este de 150 mp
- deschiderea la strada este mai mare, mai mica sau egala cu adancimea lotului

- este posibilă realizarea unui drum la care lotul să aibă acces direct

## **6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

6.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism de tip PUZ.

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

**M - ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.**

**UTR M1** - subzona funcțiuni mixte - INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, LOCUIRE

**UTR M2** - subzona funcțiuni mixte - SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, DEPOZITARE

**UTR M3** - subzona funcțiuni mixte - INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERT, DEPOZITARE, INDUSTRIE, LOCUIRE

**UTR M4** - subzona funcțiuni mixte - INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERT, LOCUIRE COLECTIVĂ (conform PUZ-uri aprobate)

### **L - ZONA DE LOCUIT**

**UTR Lp** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI (SEMI) COLECTIVE MICI CU P-P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE

**UTR Lc** - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU P-P+3 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE (conform PUZ aprobat cu HCL nr. 06 din 29.01.2009)

### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

**UTR V1** - culoare de protecție față de infrastructura tehnică, fâșii plantate de protecție sanitară

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR.**

**UTR T1** - subzona transporturilor rutiere

## **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**

**UTR G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

**UTR G2** - subzona cimitirelor

## **7. NOTA**

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.3. Planul de reglementări cu indicarea funcțiilor principale este predat la scara **1/2500**

## **TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

**M - ZONA MIXTĂ** - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al traseelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (de ex. zone de activități) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 35% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente,

a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

- **UTR M1** - subzona funcțiuni mixte – instituții, servicii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, locuire
- **UTR M2** - subzona funcțiuni mixte – instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, producție-depozitare de mică dimensiune cu profil nepoluant, cu menținerea culoarelor de protecție plantate
- **UTR M3** - subzona funcțiuni mixte - instituții, servicii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, depozitare, industrie, locuire
- **UTR M4** - subzona funcțiuni mixte - instituții, servicii și echipamente publice, comerț, locuințe colective

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- industrie nepoluantă
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, stații auto, spalatorii ecologice auto sau service auto cu maxim 5 locuri pentru fiecare funcțiune
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale sau colective în **M1, M4**
- locuințe individuale sau colective în **M3** numai acolo unde a fost aprobată această funcțiune în documentații de urbanism anterioare acestora, aflate în termen de valabilitate
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale sau locuințe de serviciu în **M1, M4**

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale sau locuințe de serviciu în **M3**, numai acolo unde a fost aprobată această funcțiune în documentații de urbanism anterioare acestora, aflate în termen de valabilitate
- depozitare en-gros în **M2, M3**

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 35% din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre locuințele existente cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice fel de locuințe, individuale sau colective sau de serviciu în **M2**
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În zonele existente se vor menține caracteristicile parcelarului din țesutul existent cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **250 mp**.
- **Se recomandă alipirea mai multor loturi în scopul utilizării eficiente a terenului.** Alipirea se poate face direct, fără a avea la baza documentații de urbanism de tip PUD sau PUZ, iar noul edificabil va respecta retragerile minime din acest regulament adaptate la noul lot.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 2,50 metri pentru strazi secundare (profil 6-9 m) și min. 3,00 m (profil mai mare de 11 m)

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri (daca nu este prevăzut altfel)
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai 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 va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 3.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile 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 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- Retragerile laterale și posterioare pot fi micșorate printr-o documentație de urbanism de detaliu.



## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

### Nota:

Străzile noi se vor racorda la strazile aprobate prin PUZ T55 în baza unui aviz de la proiectantul tramei stradale și vor respecta următoarele condiții:

1. pentru circulația pe ambele sensuri profilul minim este de 9 m
2. pentru circulația pe un singur sens (strazi cu sens unic) profilul minim este de 6 m și se admit numai în cazul în care adâncimea loturilor rezultate după realizarea drumului este mai mică de 11 m sau în cazul în care pentru acest drum cedează o singură fașie cu proprietari, cei de vis-a-vis având deja rezervat drum prin cadastru pe partea opusă.
3. se admit fundaturi conform legii

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau 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.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Se va respecta alinierea cornișelor existente.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) <i>/ profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	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	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3 – P+4	(A) - 3 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	>16	Peste P+5	Insertii accente verticale numai cu elaborare PUZ si studii de insorire

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în intersecții se admit unul sau două 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 anterior);
- 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 **6** sau **4** 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 poate 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 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 străzile laterale conform aliniatului anterior;
- toate cladirile pot avea demisol, unul sau mai multe subsoluri.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul funcțional al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațadele principale a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **30%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului existent.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- 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 fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

<b>M1+M2+M3</b>	- P.O.T. maxim <b>50%</b>
<b>M4</b>	- P.O.T. maxim <b>35%</b>

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

**CUT maxim = 2,0 - 2,5 mp. ADC / mp. Teren**

NOTA: pentru zona de locuinte se vor respecta coeficientii corespunzatori zonei **L**

## L - ZONA DE LOCUIT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

#### (a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

#### (b) morfologic:

- tipul parcelarului:
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
  - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
  - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2+M niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș, mansarda)
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice), în care grădinile de fațadă sunt vizibile prin gardurile transparente discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu și marcând o evidentă scădere a nivelului civilizației anumitor locuitori (prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);

(c) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilite pentru a satisface aceste cerințe.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale Orasului Pantelimon, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orase, situate în imediata vecinătate a Capitalei, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, iluminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- extinderea pe terenuri neconstruite, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici

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

**UTR Lp** - subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P - P+2+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;

**UTR Lc** - subzona locuințelor colective mici cu P+3 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite (conform PUZ aprobat)

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici se compune din următoarele unități de referință:

**UTR Lp** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)

**UTR Lc** - locuințe colective mici cu P+3 niveluri situate în zone reglementate dinn punct de vedere urbanistic (conform PUZ aprobat)

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuine colective in conditiile urbanistice aprobate;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiuni complementare locuirii (gradinite, dispensare, mici spatii comerciale, etc.)
- orice alte funcțiuni prezentate în regulamentele PUZ-urilor aprobate până la data intrării în vigoare a acestei documentatii în care sunt prezente locuinele colective
- Se admite construirea pe limitele loturilor a garajelor, anexelor, construcțiilor cu caracter provizoriu cu regim maxim de înaltime parter.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Pe o singura parcela se pot admite construirea a max. 3 locuine. De la 4 locuine în sus este necesar 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**, 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;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat, Izolat	250	10
Parcelă de colț	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

- pentru loturile care nu respecta cumulativ condițiile enunțate la punctul 1 și 2, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism de detaliu prin care să fie reglementate retragerile față de vecinătăți și modul de acces în curte, în cazul în care nu au fost detaliate prin această documentație
- la amplasarea locuințelor pe teren se vor respecta min. retragerile din Codul Civil

- Se admite construirea pe limitele loturilor a garajelor, anexelor, construcțiilor cu caracter provizoriu cu regim maxim de înălțime parter.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară cu condiția întocmirii unui PUD

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

*In cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim **2,50** metri pentru străzi cu profile de 6-9 m) și min. 3,00 m pentru străzi cu profile mai mari de 11 m
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.

*In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **2,50** metri pentru străzi cu profile de **6-9 m)** și min. **3,00 m** pentru străzi cu profile mai mari de **11 m**.
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- pentru loturile detaliate în acest studiu se respecta retragerile din planșele anexate.

Nota: Se permite autorizarea directă a locuințelor existente la data realizării acestui PUZ, construite fără autorizație de construcție, dacă au un proces verbal de constatare emis de Primăria Pantelimon și dacă respecta retragerile minime impuse de Codul Civil, înălțimea maximă de P+2+M, POT max = 35% și CUT max. 1,3.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate sau cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de **3.0** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, cu retrageri conform Codului Civil.

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil (daca nu este prevazut altfel) reglementate printr-o documentatie PUD
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară cu conditia întocmirii unui PUD
- **in anumite cazuri Primaria poate solicita Studiu de Însorire.**

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate la min. 3,00 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile și nu mai puțin de 4,00 metri dacă fronturile opuse au ferestre – **Lp**
- pentru **Lc** se vor respecta retragerile din PUZ-urile aprobate dintre locuințele colective

#### ARTICOLUL 8 - 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 drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,0 metri.

#### Nota:

Strazile noi se vor racorda la strazile aprobate prin PUZ T55 in baza unui aviz de la proiectantul tramei stradale și vor respecta urmatoarele conditii:

1. pentru circulatia pe ambele sensuri profilul minim este de 9 m
2. pentru circulatia pe un singur sens (strazi cu sens unic) profilul minim este de 6 m și se admit numai in cazul in care adancimea loturilor rezultate dupa realizarea drumului este mai mica de 11 m sau in cazul in care pentru acest drum cedeaza o singura fasie cu proprietari, cei de vis-a-vis avand deja rezervat drum prin cadastru pe partea opusa.
3. se admit fundaturi conform legii

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (**12 metri**) pentru **Lp** și P+3 (**15 metri**) pentru **Lc**
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- Orice constructie poate avea demisol, unul sau mai multe subsoluri

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje



- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII 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 construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Documentatiile de urbanism deja aprobate se vor supune noilor reglementari din prezenta documentatie.

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

**POT maxim = 35%**

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

**CUT maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,3 mp. ADC/mp. Teren**

**CUT maxim pentru înălțimi P+3 = 1,3 mp. ADC/mp. teren**

### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

**UTR V1** - culoare de protecție față de infrastructura tehnică, fâșii plantate de protecție sanitară

## **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- conform legilor și normelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**V1** - 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 a energiei electrice, petrolului și gazelor.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

**V1** – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

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

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși nivelul parter

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente;
- se recomandă în intravilan împrejurări transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

POT = PUT (procent de utilizare a terenului cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale) = maxim **15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate

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

**CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren**, cu excepția spațiilor plantate protejate

### **T - ZONA TRANSPORTURILOR.**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

**UTR T1** - subzona transporturilor rutiere:

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
  - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din oras, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
  - 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.)
  - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.L.U. și legislația în vigoare.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
  - parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    - autostrăzi - 50 m.;
    - drumuri naționale - 22 m.;
    - drumuri județene - 20 m.;
    - drumuri comunale - 18 m.;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- 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, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
- Se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- pentru construcțiile aferente circulațiilor, 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.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- clădirile noi sau reconstruite se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **3,0 metri** în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0 metri** pe străzile de categoria I și II și de minim **8.0 metri** pe străzile de categoria III.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,0 metri**.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri aferente circulațiilor sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică (daca nu este specificat altfel)

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- 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;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii întregului oras
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.** și tratate peisagistic.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim - % - conform studiilor de specialitate

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

CUT maxim - % - conform studiilor de specialitate

### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

**Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.**

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**UTR G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună

**UTR G2** - subzona cimitirelor

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**G1** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul Spații verzi);

**G2** - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

**In zona de protectia a cimitirului se permite:**

- realizarea de noi drumuri carosabile care vor fi reglementate prin documentatii de urbanism, daca nu sunt prevazute in aceasta documentatie
- amplasarea de constructii respectand conditiile urbanistice ale vecinatatiilor numai daca pot fi racordate la un sistem de alimentare cu apa centralizat, cu avizul Gospodarie Comunala si Sanatatea Populatiei.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**G1** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

**G2** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**G1** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

**G2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

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

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

**G1** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200** mp. și un front la stradă de minim **12** metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.



## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- G1** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.
- G1** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8.0** metri pe străzile de categoria a III-a.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
  - în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- G1** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
  - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- G1** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică (daca nu este prevazut altfel)
- G2** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15** % din suprafața totală a cimitirului;

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- G1** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
  - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **12.0** metri.

**G2** - nu este cazul.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**G1** - 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;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

**G2** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**G1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

**G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**G1** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

**G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**G1** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al

doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

**G2** - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

**G1** - POT maxim = **15%**

**G2** - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp., din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

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

CUT maxim = **0,3** mp ADC / mp.teren

## **TITLUL III – CONDIȚII IMPUSE DE AVIZATORI**

### **1. TRANSGAZ – aviz nr. 28784/841/09.12.2010**

#### **1.1. Condiții tehnice impuse prin aviz**

1. Se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale (Dn 700 mm Inel București, Dn 200 mm Ileana – București, Dn 200 mm Racord Neferal și diferitele obiective:
  - Drumuri, în cazul paralelismului
    - autostrazi, drum expres – 50 m
    - nationale – 22 m
    - județene – 20 m
    - de interes local (comunale, publice) – 18 m
    - de utilitate privată – 6 m
  - parcuri auto – 6 m
  - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice – 20 m
  - depozite de gunoaie – 50 m
2. La intersecțiile diverselor categorii de drumuri cu conductele magistrale (obligatoriu la un unghi cuprins între 60° și 90°), acestea din urmă trebuie introduse acolo în tuburi de protecție, conform STAS 9312-87. În aceasta

- situatie, proiectarea, apoi executia lucrarii (dupa ce proiectul a fost avizat in sedinta CTE a unitatii noastre) vor fi realizate de firme autorizate ANRE.
3. In conformitate cu art. 86, coroborat cu art. 90 din Legea Gazelor nr. 351/2004 actualizata, SNTGN „TRANSGAZ” SA Medias, in calitate de concesionar al SNT, beneficiaza de dreptul de uz si de servitute legala asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, in vederea lucrarilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare si intretinere a conductelor pe toata durata de viata a acestora
  4. Cheltuielile aferente lucrarilor de protectie vor fi suportate de catre beneficiar

## **1.2. Conditii speciale**

1. Traseul conductelor de gaze este orientativ
2. Pentru orice investitie din zonele afectate de reseaua Transgaz si din vecintate se va solicita de catre Primarie un nou aviz, prin care se va cunoaste exact pozitia conductei, zona de protectie si restrictiile impuse
3. Se va respecta Avizul Transgaz de la o faza de proiectare ulterioara (PUD, DTAC)
4. In cazul scoaterii din uz a conductei se poate construi in zona de protectie actuala a acesteia in conditiile urbanistice ale prezentei documentatii, fara a fi necesara intomirea unei alte documentatii PUZ, dar numai cu avizul TRANSGAZ.

## **2. TRANSELECTRICA – aviz nr. 11378/13.10.2010**

### **2.1. Conditii tehnice impuse prin aviz**

1. Avizul are valibilitate numai cu planul anexa vizat spre neschimabare
2. terenul analizat este situat partial in zona de protectie si siguranta a unei linii electrice aeriene de 220 kV, destinata transportului energiei electrice, aflata in patrimoniul public al statului si concesionata CN Transelectrica – ST Bucuresti.
3. Se interzice amplasarea in zona de protectie si siguranta a LEA a oricarei constructii, inclusiv a unor drumuri, imprejmuiiri, platforma parcare, stalpi pentru iluminat, panouri publicitare, plantarea unor pomi fructiferi sau copaci, etc.; se interzice amplasarea unor constructii pentru organizare de santier si utilaje tehnologice pentru realizarea constructiei; se interzice utilizarea unor aeromodele captive sau altor dispozitive zburatoare captive.
4. realizarea unor constructii pe terenul situat in zonele de protectie si siguranta a LEA, fara indeplinirea conditiilor de coexistenta si fara avizul CN Transelectrica, este ilegala.
5. proprietarii terenului au obligatia ca in cazul unor lucrari de exploatare sau mentenanta a LEA sa permita accesul in teren personalului desemnat pentru aceste lucrari.

### **2.2. Conditii speciale**

1. In cazul ingroparii LEA care face obiectul acestui aviz, se vor stabili noi conditii printr-un alt aviz TRANSELECTRICA prin care, daca este permis, se poate construi in zona de protectie si terenul afectat de zona de protectie va trece

automat in intravilanul localitatii, fara a fi necesara intocmirea unei alte documentatii de tip PUZ, respectandu-se conditiile urbanistice stabilite prin PUZ Trama stradala T55.

### **3. IPTANA – aviz nr. D3/1540/29.11.2010**

#### **3.1. Conditii tehnice impuse prin aviz**

1. Este interzisa realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta.
2. Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin neasigurarea scurgerii apelor in mod corecpunzator, executarea de constructii, imprejmuii sau plantatii care sa proavoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea, executarea unor lucrari care sa pericliteze stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata. Limita zonei de protectie este de 50 m fata de ax in cazul autostrazilor.
3. Conform [OG 43 1997 regimul drumurilor actualizata](#) , art. 47.1<sup>1</sup> : Pentru evitarea congestiunii traficului în afara localităților 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. 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.

### **4. MAI – Inspectoratul general al Politiei Romane – aviz nr. 196463/16.03.2011**

#### **4.1. Conditii tehnice impuse prin aviz**

1. Se vor realiza drumuri colectoare paralele cu drumul national
2. Toate categoriile de drumuri vor fi iluminate si prevazute cu trotuare pentru pietoni
3. Se va avea in vedere posibilitatea crearii unor piste pentru biciclisti/pietoni

### **5. ENEL DISTRIBUTIE – aviz nr. 6041968/30.096.2010**

#### **5.1. Conditii tehnice impuse prin aviz**

1. LEA 110 kV: se va pastra o distanta minima de apropiere in plan orizontal de 7 m, masurata intre conductorul extrem (cel mai apropiat) al LEA 110 si constructiile propuse a se realiza, la deviatia lui maxima (17,5 m din axul LEA, stanga-dreapta) fara sa constituie traversare.
2. LEA 110 kV: legarea obligatorie la pamant a constructiilor metalize
3. LEA 110 kV: sub portiunea LEA nu se vor efectua transporturi agabaritice cu inaltimi mai mari de 6 m, iar daca acestea vor fi necesare se vor efectua numai in prezenta personalului de specialitate al ENEL Distributie Muntenia SA – CE 110 kV Ilfov

4. ENEL Distribuție Muntenia SA – UTR Ilfov păstrează dreptul de uz și servitute asupra porțiunilor din instalațiile energetice care traversează țarlaua 55 Pantelimon.
5. Traseele rețelilor din planșa sunt figurate informativ
6. Pentru realizarea unor trasee LES este necesară deplasarea în teren a echipei PRAM împreună cu un reprezentant din partea constructorului cu întocmire de PVR pentru executare și predare traseu
7. Se vor păstra zonele de protecție impuse prin prezentul aviz

## **5.2. Condiții speciale**

1. Pentru o fază ulterioară de proiectare (DTAC) se va solicita un alt aviz ENEL DISTRIBUȚIE și se vor respecta retragerile acestui aviz
2. În cazul transformării LEA în LES se va putea construi în zona de protecție actuală fără a fi necesară o altă documentație de urbanism, dar numai cu avizul ENEL DISTRIBUȚIE.

## **6. C.J Ilfov – Drumuri Județene – aviz nr. 2508/29.03.2012**

### **6.1. Condiții tehnice impuse prin aviz**

1. Beneficiarul este obligat să solicite prealabil executiei, acordul de organele detinatoare de instalații aeriene, subterane, construcții de orice fel precum și pentru plantații existente în zona de execuție a lucrărilor și care pot fi afectate.
2. Beneficiarul răspunde în mod direct de tăierea, tunderea plantațiilor existente fără aprobări legale situate în zona drumului, de degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel, de orice accident de muncă sau de circulație intamplate în timpul și din cauza executiei.
3. În cazul în care prin construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea, repararea sau exploatarea drumurilor publice sau prin lucrările și măsurile de siguranță circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea lucrărilor autorizate a se executa în zona drumurilor, beneficiarul construcției sau instalației autorizate este obligat să execute lucrări în condițiile prevăzute de lege pe cheltuielile sale, fără nici o despăgubire și în termenul fixat de organul care administrează drumul public.
4. Acest aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu îi aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea accesului sau parcii.
5. Pentru lucrările de execuție se va solicita acordul Direcției de Lucrări Publice din cadrul Consiliului Județean Ilfov.

### **6.2. Condiții speciale**

Lucrările de execuție se vor realiza ținând cont de următoarele prevederi:

- Zonele de protecție rămân în gospodăria persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului
    - a) Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
    - b) Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
    - c) Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață
- Tarlaua 55 între Sos. Cernica DJ 301 și B-dul Biruintei – DN 3, are un front la DJ 301 – Soseaua Cernica de cca. 1 km. Lățimea Sos.

Cernica (DJ 301) profil existent între 22.00 – 24.00 m. Latimea Sos. Cernica (DJ 301) profil propus: 24.00 m.

- Detinatorii terenurilor din vecinatatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.
- Din documentație nu rezultă necesitatea subtraversării sau subtraversării drumului județean DJ 301.

**Nota:** În toate zonele de protecție nu se pot realiza paralelisme sau traversări fără studii de coexistență.

## **CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

- Codul Civil.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări.
- 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).
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea apelor nr. 107/1996.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- 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 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.

Intocmit: Urb. Elena Avadanii

Verificat: Urb. Otilia Pirlea