s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U28/60/martie2023**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL: PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE MICI CU MAX P+2E**
- Beneficiar : **MUNTEANU ILINCA, CALINA MARIA, SIMION CONSTANTINA MANUELA, PARASCHIV IONEL, PARASCHIV VIORICA, IOSIF FLORENTINA SILVIA, LICU NICULAE, VIZITIU STEFAN, VIZITIU MARIANA, PETRE FLORIN, PETRACHE NICOLAE, PETRACHE MARIA, GANESCU MIHAIL DANUT, GANESCU DANIELA, PREDA ELENA CAMELIA, PREDA SILVIU-GABRIEL, ION CRISTIAN, ION LAURA, NEAGOE MARIA, PLESA TIBERIU OVIDIU, PLESA LUMINITA ANCA, STURZU IOANA, STURZU ION**
- Adresa investitie **ORAS PANTELIMON, JUD. ILFOV, Tarla 55, Parcela 528/16, 528/17, Nr.Cadastrale 1366/1, 1366/2, 1366/3, 1366/4, 1366/5, 1366/6, 113210 (fost 1366/7),1366/8, 1366/9 st., 1761/1, 1761/2, 1761/3, 1761/4 st., 1761/5, 1761/6, 1761/7**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001**
  Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
  Legea nr. 50/1991/republicată 1996
  şi 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. - Bucureşti**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2025**

TITLUL I – PRESCRIPŢII GENERALE.

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplică pe terenul din Tarla 55, Parcela 528/16, 528/17, Nr.Cadastrale 1366/1, 1366/2, 1366/3, 1366/4, 1366/5, 1366/6, 113210 (fost 1366/7),1366/8, 1366/9 st., 1761/1, 1761/2, 1761/3, 1761/4 st., 1761/5, 1761/6, 1761/7, Oras Pantelimon, Judet Ilfov.

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

1.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale. Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de următorii parametri:
(1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
(2) configuraţia parcelarului şi a construcţiilor pe lot, POT, CUT.

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

2. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAŢII.

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al localităţilor şi care îşi păstrează şi în prezent valabilitatea.

3. CONDIŢII DE APLICARE.

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

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor 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 înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- condiţii dificile de fundare;

4.3. Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanţelor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoţite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate.
- modificarea uneia dintre condiţiile stipulate în PUZ privind funcţiunile admise, regimul de construire, înălţimea maximă admisă, CUT şi retragerea clădirilor faţă de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi aprobate conform legii.

4.5. În toate celelalte cazuri documentaţiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislaţiei în vigoare.

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

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele ***zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă:***

L – ZONA DE LOCUIT

Lp – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI)COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P+2E+M NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

Lpa – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI)COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P+2E NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

TITLUL II - PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.

Zona de locuinte este alcătuită din următoarele subzone şi unităţi de referinţă:

Lpa - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI)COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P+2E NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinţe izolate sau cuplate;
- locuinţe semicolective mici - locuințe cu regim de înălțime P+2E niveluri cu maxim zece unitati locative (apartamente);

- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spaţii libere pietonale;
- anexe gospodaresti care nu produc poluare (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia sa aiba acces direct la drumul public, suprafaţa acestora să nu depăşească 200 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pt. depozitare/ producţie;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- curăţătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta o retragere de minim 3,00 metri fata de aliniamentul strazii nou propuse, cu profil de 7,0 m;
- se va respecta o retragere de minim 3,00 metri fata de aliniamentul strazii Fanetei, la nord, sau conform aviz electrica;
- 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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se pot amplasa în regim izolat, cuplat
- retragerile fata de limitele laterale vor fi de H/2 minim 2,00 m, respectiv minim 3,00 m, conform plansei de reglementari U.03 si U.03.1

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte;
- distanţa se poate reduce, dar nu mai puţin de 2,00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- propunerile PUZ-ului prevad realizarea unei strazi noi cu un profil de 7,0 m (compus din carosabil 6,00m si zona de trotuar de 1,00 m), precum si posibilitatea de legatura intre strazile adiacente printr-o zona de intoarcere in partea sudica a terenului
- la nord se respecta profilul strazii Fanetei de 9,0 m propus prin PUZ T55 aprobat cu HCL nr. 85/2012
- pentru realizarea circulatiilor se prevede o suprafata 1 989.3 mp de teren cedata cu titlu gratuit conform plansei de reglementari
- accesul pietonal si carosabil la loturi se face din strada propusa prin PUZ sau din strada existenta la nord
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare.3

ARTICOLUL 8 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice;
- pentru locuintele semicolective se prevede cel putin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălţimea al clădirilor va fi P+2E (Hmax= 10.0m de la cota ±0.00 pana la cornisa)
- cladirile propuse pot avea demisol, unul sau mai multe subsoluri.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirili va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii;
- conform O.M.S. nr.119/2014 materialele folosite în construcţia, finisarea şi dotarea locuinţelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenţie la formaldehidă, azbest şi radon, şi să se asigure izolarea hidrotermică şi acustică corespunzătoare.
- trebuie acordată atenţie orientării camerelor faţă de vânturile dominante, de curenţii locali de aer care se produc în ansamblurile de construcţii înalte.
- se recomandă izolarea acustică a fiecărei camere faţă de camerele învecinate din aceeasi locuinţă, faţă de locuinţele învecinate şi faţă de zgomotul produs de instalaţiile aferente locuinţei.

ARTICOLUL 11 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcţiile vor fi racordate la reţelele publice urbane;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- colectarea apelor pluviale provenite de pe platformele de parcare si de pe acoperisurile cladirilor se va realiza prin intermediul unui sistem de jgheaburi si burlane, apele fiind directionate catre teren;
- clădirile trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp;
- spatiile verzi pentru locuinte vor ocupa minim 30% din suprafata parcelei;
- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00m înălţime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,20m si maxim 2,50m;

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI 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 = 1,05 mp. ADC/mp. teren

Intocmit:
Urb. Elena Dinu

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Codul Civil.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor şi completări.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.
- 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 şi 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 reţeaua de electrificare şi la reţelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- ***Diferite reglementări tehnice în domeniu:***
  - I 22/1999 – Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor.
  - SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare.
  - STAS 10859 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
  - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali şi similari.
  - PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicaţii.
  - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.
  - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public.
  - I.6 PE/1997 –Normativ experimental pentru proiectarea şi executarea sistemelor de distribuţie gaze naturale cu conducte de polietilenă.
  - I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
  - Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi.
  - 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.