



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- 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, PEDA ELENA CAMELIA, PEDA 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
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2025**



TITLUL I – PRESCRIPTII 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 și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul care a generat PUZ.

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

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

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

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

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

2. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII.

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

3. CONDIȚII DE APLICARE.

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

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

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

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



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

- condiții dificile de fundare;

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

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

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

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

L – ZONA DE LOCUIT

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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



- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- anexe gospodărești care nu produc poluare (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să aibă acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 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 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pt. depozitare/ producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- curățătorii chimice;
- depozitări 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- se va respecta o retragere de minim 3,00 metri față de aliniamentul strazii nou propuse, cu profil de 7,0 m;
- se va respecta o retragere de minim 3,00 metri față de aliniamentul strazii Fanetei, la nord, sau conform aviz electrică;
- se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat
- alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă

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

- clădirile se pot amplasa în regim izolat, cuplat
- retragerile față de limitele laterale vor fi de H/2 minim 2,00 m, respectiv minim 3,00 m, conform planșei de reglementări U.03 și U.03.1



- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială.

ARTICOLUL 6 - 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 2,00 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 7 - CIRCULAȚII ȘI 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 între 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 spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.3

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru locuințele semicolective se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțimea 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 clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- conform O.M.S. nr.119/2014 materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon, și să se asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.
- trebuie acordată atenție orientării camerelor față de vânturile dominante, de curenții locali de aer care se produc în ansamblurile de construcții înalte.
- se recomandă izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței.



ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele publice urbane;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- colectarea apelor pluviale provenite de pe platformele de parcare și de pe acoperisurile clădirilor se va realiza prin intermediul unui sistem de jgheaburi și burlane, apele fiind directionate către teren;
- clădirile trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 12 - 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;
- spațiile verzi pentru locuințe vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor 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 înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20m și maxim 2,50m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 1,05 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 construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- **Diferite reglementări tehnice în domeniu:**
 - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
 - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
 - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
 - PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
 - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
 - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
 - I.6 PE/1997 –Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
 - I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
 - Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
 - 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.