



Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U07/34/feb.2025**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL:
PUZ - SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINTA TEREN
SI STABILIREA FUNCTINII DE
- LOCUIRE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Beneficiar : **VLASCEANU CRISTIAN**
- Adresa investitie : **ORAS PANTELIMON, JUD. ILFOV,
Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. cadastral 107649**
- 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 : **IUNIE 2026**



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplică pe terenul din Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. cadastral 107649, 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 parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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

Li – LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

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

Li - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale, cuplate sau insiruite și cu maxim P+1E+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;
- 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;
- depozități 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 CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta o retragere de minim 3,00 metri fata de aliniament;
- se va respecta o retragere de minim 5,00 metri fata de aliniamentul la str. Intrarea Rascoalei;
- 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
- se admite depasirea edificabilului la nivelele superioare, cu conditia ca proiectia la sol a consolelor, balcoanelor sau logiilor inchise sa fie situata la o cota de minim 3.00m fata de solul amenajat

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

- clădirile se pot amplasa în regim izolat, cuplat sau insiruit
- retragerile fata de limitele laterale vor fi de H/2 minim 2,00 m
- retragerile fata de limitele posterioare vor fi de 5,00 m
- retragerile se pot micșora cu acordul notarial al vecinilor.
- 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

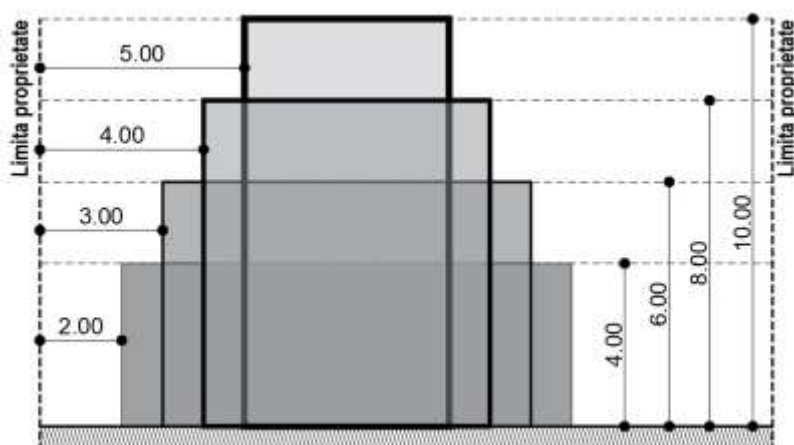
- propunerile PUZ-ului prevăd realizarea unei strazi noi cu un profil de 11,00 m, strada de legatura între Str. Intrarea Rascoalei și Str. Campului cu profil de 13,00 m fiecare;
- accesul pietonal și carosabil la loturi se face din strada propusa prin PUZ, sau din strazile de la vest și este acolo unde este posibil accesul;
- prin PUG în curs de elaborare, pe terenul studiat se propune un profil transversal de 7,00 m compus din carosabil 6,00m - o bandă pe sens de 3,00 m și trotuar de 1,00 m pe un sens. Acest profil are rol orientativ, fiind detaliat/modificat prin viitoare documentatii de urbanism.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime al clădirilor va fi de maxim P+1E+M (10,0 metri la cornisa)
- clădirile 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 aleile pietonale 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 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 echipamentelor publice 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;

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 = 1,00 mp. ADC/mp. teren

Zona de spatiu verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Sp1- ZONA SPAȚII VERZI PUBLICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- alei pietonale și piește pentru biciclete/alergare;
- alei ocazional carosabile (pentru întreținere, drum de halaj);
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, suporturi de biciclete, bănci etc), amenajări pentru sport/fitness;
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor: fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, amfiteatru în aer liber;
- spații de joacă pentru copii amenajate și echipate cu mobilier specific realizate conform O.M.S.119/2014 și O.M.S. 994/2018;
- accesuri carosabile și pietonale;
- pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici;
- zone pentru picnic în aer liber;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

- platforme pentru depozitarea selectivă a gunoiului menajer și vegetației;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- depozitare, vestiare, grupuri sanitare;
- parcări supraterane;
- chioscuri, tonete, tarabe, corturi;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;



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

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legi.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legi.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - 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 printr-o servitute legal;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități de deplasare;

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea locurilor de parcare și a accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- numărul locurilor de parcare destinate persoanelor cu dizabilități va fi de minim 4% din numărul total al locurilor de parcare;
- toate parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore la 10 locuri de parcare;

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime al clădirilor va fi de maxim P+1E (7,0 metri la cornisa)
- cladirile propuse pot avea demisol, unul sau mai multe subsoluri.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, nu va deprecia mediul natural și va fi în concordanță cu spațiile plantate;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legi.



ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin 1 arbore la 10 locuri și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);
- se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul arterelor principale de circulație (autostradă, drum național) pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului;

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 metri înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,50 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea o înălțime de maxim 2,50 metri, pot fi realizate cu soclu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 10% (construcții, circulații, platforme)

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

CUT maxim = 0,2 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-lp-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.

Intocmit:
Urb. Elena Dinu