

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

- Denumirea obiectivului de investiție care a generat studiul urbanistic:  
**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL:  
ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL  
CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT,  
AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI**
  
- Amplasament:  
**Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530**
  
- Inițiatori:  
**U.A.T. OTOPENI.**
  
- Proprietar teren:  
**U.A.T. OTOPENI.**
  
- Proiectant:  
**S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.**  
(Șef de proiect: Arh. Cristian Nae; Întocmitor: Urb. Bodnar - Hromei Cristina Nicoleta)
  
- Faza de proiectare:  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**
  
- Data elaborării:  
**DECEMBRIE 2024**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

- Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza P.U.Z.-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, reguli de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilului amplasat în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530 și de amplasare a obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități.
- Este obligatorie respectarea normelor cuprinse în prezentul Regulament la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificări ale PUZ-ului, urmând aceeași cale de avizare și aprobare cu documentația inițială.

### **1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI**

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024; H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea

Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996.

Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”-Indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și publicat în Monitorul Oficial nr. 399/25.08.2000.

De asemenea, R.L.U. -ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 **republicată** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 13.10.2004;
- Legea nr. 7/1996 **republicată**-Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial nr. 720 din 24 septembrie 2015;
- Legea nr. 24/2007 **republicată** -privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, publicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 1196 din 30.12.2005
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, publicată în Monitorul Oficial nr. 221 din 29.08.1997
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediului de viață al populației, modificat și completat prin: OMS 994/2018, OMS nr. 1257/2023
- Codul Civil

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu P.U.Z.-ul ce îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a

autorizațiilor de construire pentru imobilul amplasat în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530.

Pentru acesta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

R.L.U. devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Otopeni. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest R.L.U. sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarei zone de servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise și interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului în suprafață de 97924,00 mp, situat în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530.

Modificarea R.L.U.-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

## **II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### ***2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit***

Terenul reglementat nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015 și nu se află în zona construită protejată sau a siturilor naturale protejate. De asemenea în zonă nu sunt prezente monumente istorice a căror zona de protecție să influențeze terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmărește autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică) nu depreciază valoarea imaginii urbane și păstrează integritatea mediului.

## ***2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public***

### **Expunerea la riscurile naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, ape, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiată nu prezintă riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

### **Asigurarea echipării edilitare**

Utilitățile (energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare) se vor asigura prin extinderea rețelelor existente, prin grija și cheltuiala investitorului.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Prezenta documentației urmărește schimbarea de funcțiuni și reglementarea acestuia în vederea realizării obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt prezente detaliat în capitolul III al prezentului regulament.

Compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată datorită faptului că nu se creează disfuncționalități între funcțiunile noi propuse și cele existente.

### **III.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Prezenta documentație reglementează condițiile de construire acestuia în vederea realizării obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități, în cadrul căruia s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale.

**ZONA FUNCȚIONALĂ IS - ZONA SERVICII ȘI ECHIPAMENTE  
PUBLICE**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**Utilități permise :**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- spații pentru învățământ: școală, grădiniță, creșă, campus școlar (se recomandă ca grădinița și creșa să dispună de suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor);
- spațiu public multifuncțional (agrement, recreere, odihnă, sport, zonă de fitness, etc) și dependențe necesare pentru o bună funcționare;
- spații sociale și medicale (cămin de bătrâni, dispensar, centru medical) și dependențe necesare pentru o bună funcționare;
- sală de festivități/evenimente;
- bibliotecă școlară și orășenească;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite și alte activități legate direct de activitatea sportivă (baza sportivă, sală de sport, bazin de înot, etc) terenuri în aer liber (fotbal, minifotbal, tenis, baschet, etc) și dependențe necesare pentru o bună funcționare;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- birouri, inclusiv ale administrației locale;
- spații verzi amenajate pentru activități de recreere (picnic, plimbări, etc), activități care să nu genereze zgomot (zonă cățărare, zonă skate, locuri de joacă pe categorii de vârstă, etc); mobilier urban; pistă pentru bicicliști; foisoare;

- servicii de deservire publică (alimentație publică și comerț);
- infrastructură rutieră adecvată care să deservească întreaga zonă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- parcaje la sol, la subsol;
- infrastructura rețele edilitare (bransamente, racorduri, utilități);
- împrejmuire incintă;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de servicii și echipamente publice;
- Amplasare de panouri publicitare - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății, spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament;
- activități cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban ;
- depozitare de materiale re folosibile;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale;

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

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și reglementărilor din R.G.U. și în conformitate cu normele sanitare și tehnice, în vederea asigurării însoririi și iluminatul natural.

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000.00 mp cu un front la stradă de minim 30.0 m;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament public și Regulamentului General de Urbanism;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o alta parcelă;

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

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform profilelor proiectate.

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Matei Basarab la o distanță de 10,00ml
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Aviator Adrian Iovan la o distanță de 10,00ml
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la drumurile de incintă la o distanță de 5,00ml.

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

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

În cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale și posterioară ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 m.

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate (cabină portar, etc).

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

Clădirile cu regim de construire izolat vor respecta între ele distanțe egale/ mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, iar pentru alte funcțiuni se respecte normele specifice.

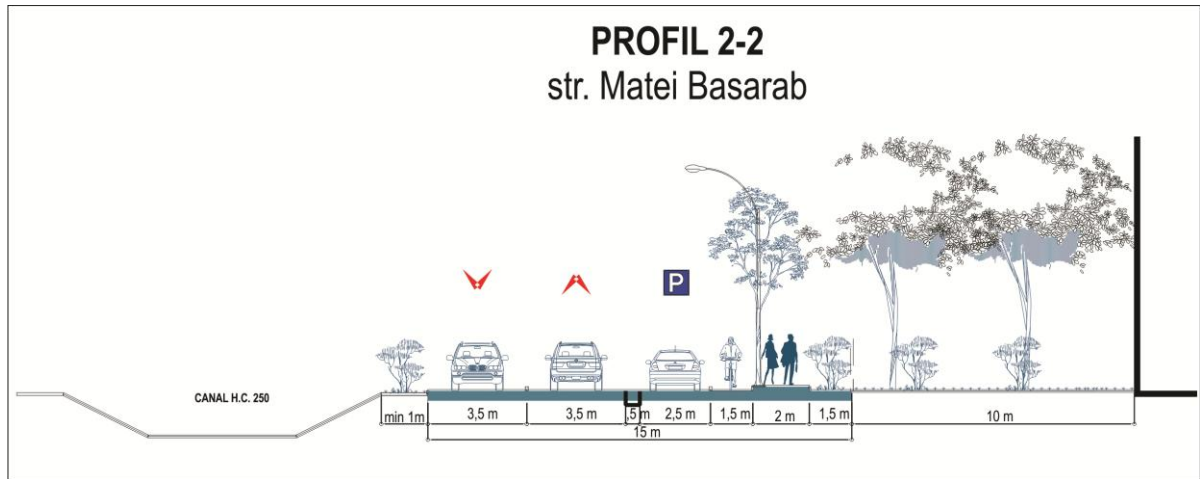
Clădirile cu regim de construire cuplat și înșiruite vor avea rost de dilatare/ tasare între ele;

Pentru toate regimurile de construire se va aplica măsurile și distanțele de protecție conform „Normativ de siguranță la foc a construcțiilor” indicativ P118-99 actualizat. Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii conform Codului Civil.

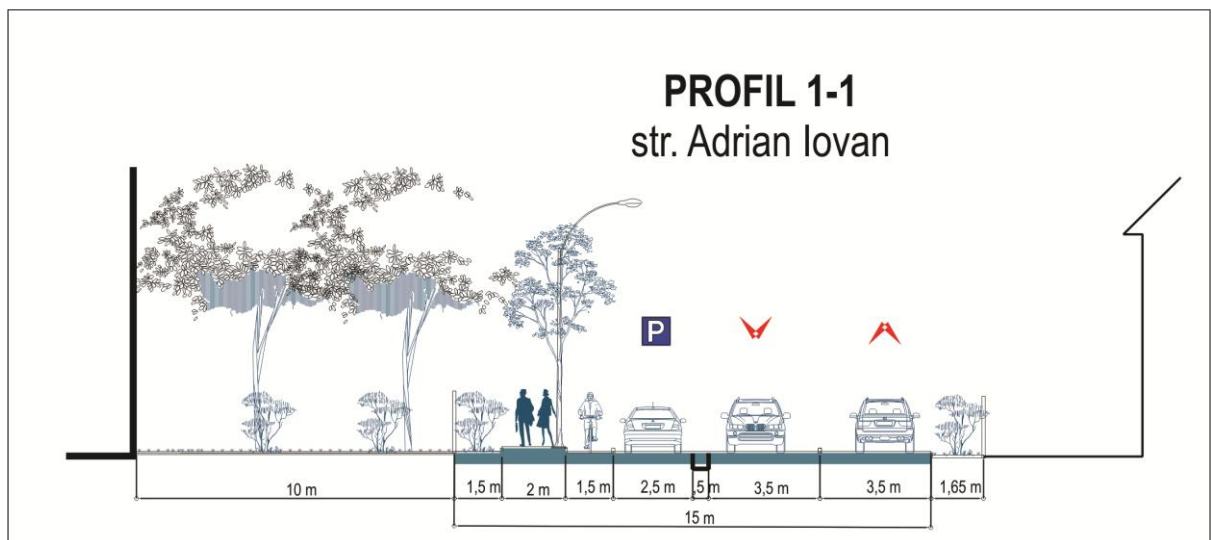
## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică existente (str. Matei Basarab , str. Aviator Adrian Iovan) fie prin noua tramă stradală care se propune la nivel de zonă.

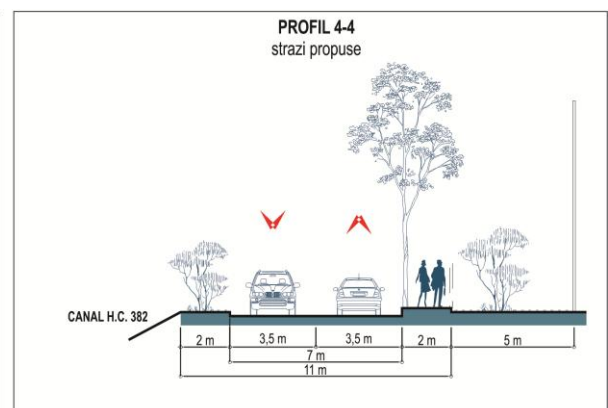
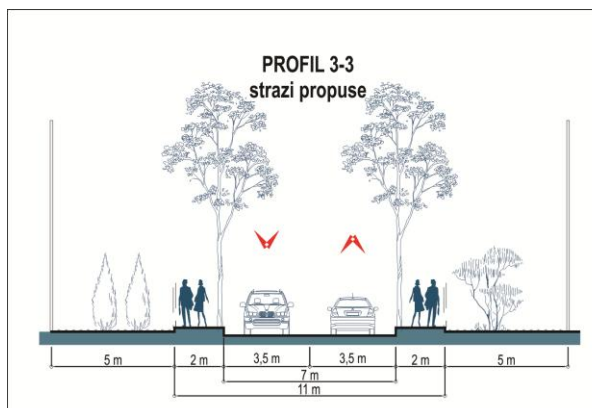
- **Str. Matei Basarab va avea profil de 15m**



- **Str. Aviator Adrian Iovan va avea profil de 15m**



- **Trama stradala propusă profil de 11m**



○ **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

○ **Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

○ **Construcții administrative**

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Accesele carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu. Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente. Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

○ **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.).

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

○ **Construcții de cultură**

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul in care accesul se realizează direct din stradă.

- **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcările pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525/96

- **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de competiții sportive, săli de antrenament, sala polivalenta - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- **Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitații de cazare.

- **Construcții administrative**

Vor fi prevăzute cate un loc de parcare pentru 10 salariați plus un spor de 20- 30% pentru invitați, in funcție de activitățile desfășurate in clădiri. Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare

- **Construcții financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

- **Construcții culturale**

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru alte construcții cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sala.

- **Construcții de sănătate**

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public

- **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+3E (H maxim= 12m).

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

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul de zonă de instituții de utilitate publică și agrement. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

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 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 “coerenta” și “eleganta”.

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

- Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem centralizat. În zonă există rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de electricitate și rețea de gaze naturale.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și gaze naturale 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;
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

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

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 20%;
- Se va crea o bandă cu plantație de aliniament la str. Matei Basarab și str. Aviator Adrian Iovan, atunci când acesta va fi asfaltat și lărgit profilul.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și/sau plante decorative și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și cu respectarea distanțelor normate față de rețele.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli :

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.
- Împrejmuirea terenului poate lipsi parțial sau total pentru o mai bună funcționalitate spațială a echipamentului public sau a serviciilor.

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

**POT maxim=50%**

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

**CUT maxim=2,0 ADC/mp pentru înălțimi P+3E;**

**ZONA FUNCTIONALA SP1- ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE IN CARE SUNT PERMISE Cc, Tr, Sv**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**Utilități permise :**

- Spatii plantate de protecție între zona de locuire și zona de servicii și echipamente publice nou creată.
- Accese pietonale, carosabile
- Rețele tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE**

- Funcțiuni permise Cc (cai de comunicații). Tr (transport rețele edilitare), Sv (spatii verzi)

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care ar conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizual.
- Depozitare deșeuri

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

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

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații va respecta planșa de reglementari-5m

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Fără obiect

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Fără obiect

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

- Fără obiect

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Fără obiect

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform avizelor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Fără obiect

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

**POT maxim=10%**

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

**CUT maxim=0,1 mp ADC/mp teren**

## **U.T.R. SP2- ZONA SPAȚII VERZI DE AGREMENT**

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

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

##### **Utilități permise :**

- Baze de agrement, bază sportivă
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite și alte activități legate direct de activitatea sportivă (baza sportivă, sală de sport, bazin de înot, etc) terenuri în aer liber (fotbal, minifotbal, tenis, baschet, etc) și dependențe necesare pentru o bună funcționare;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- spații verzi amenajate pentru activități de recreere (picnic, plimbări, etc), activități care să nu genereze zgomot (zonă cățărare, zonă skate, locuri de joacă pe categorii de vârstă, etc); mobilier urban; pistă pentru bicicliști; foișoare;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Panouri publicitare sau de informare
- infrastructură rutieră adecvată care să deservească întreaga zonă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- parcaje la sol, la subsol;
- infrastructura rețele edilitare (bransamente, racorduri, utilități);

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE**

- clădirile și amenajările pentru diferitele activități se admit cu condiția de nu a avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi de agrement
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- amplasarea depozitelor de orice fel, acoperite sau în aer liber, platforme de pre colectare a deșeurilor

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

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

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- construcțiile vor trebui amplasate retras față de limita trotuarului circulațiilor publice cu minim 5 m față de trasa stradală de incintă și 10m față de str. Matei Basarab.

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

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Retragere minima a clădirii principale cu regim de înălțime P+3E față de limitele laterale și cea posterioară va fi minim 5m.

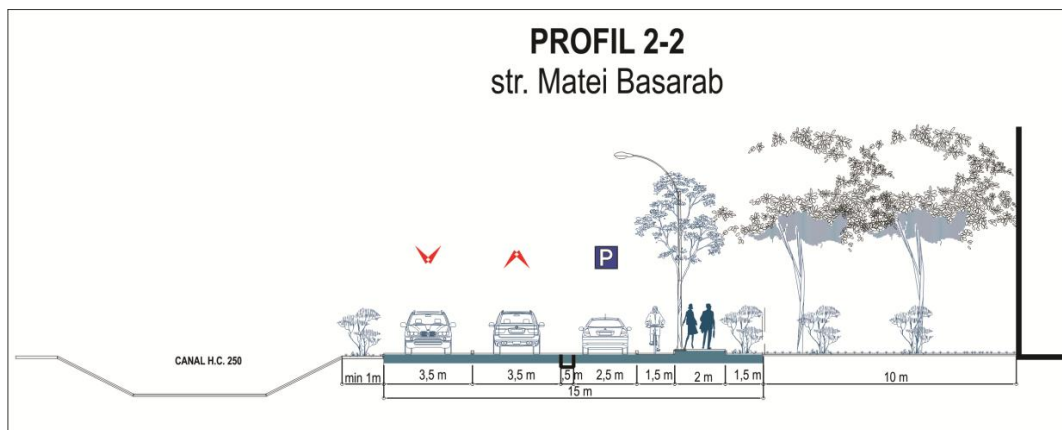
**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte

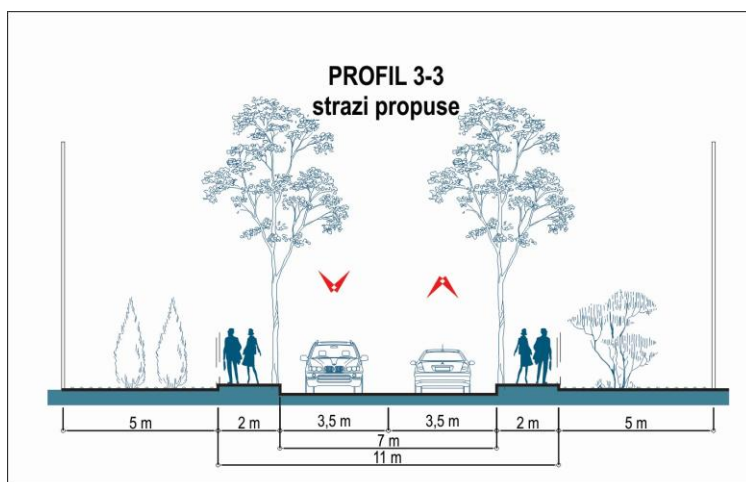
**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică existente (str. Matei Basarab) fie prin noua tramă stradală care se propune la nivel de zonă.

- **Str. Matei Basarab va avea profil de 15m**



- **Trama stradala propusă profil de 11m**



○ **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

○ **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcările pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525/96

● **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de competiții sportive, săli de antrenament, sala polivalenta - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

● **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

Înălțimea maximă a clădirilor va fi max P+3E -12m

**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 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 exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “eleganță”.

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

- Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem centralizat. În zonă există rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de electricitate și rețea de gaze naturale.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și gaze naturale 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;
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

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

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 75%;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și/sau plante decorative și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și cu respectarea distanțelor normate față de rețele.

- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli :

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.
- Împrejmuirea terenului poate lipsi parțial sau total pentru o mai bună funcționalitate spațială a echipamentului public sau a serviciilor.

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

**POT maxim=25%**

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

**CUT maxim=1,0 ADC/mp pentru înălțimi P+3E;**

## **ZONA FUNCTIONALA Cc- ZONA CAI DE COMUNICAȚII**

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

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

##### **Utilități permise :**

- Cai de comunicație rutieră și construcții aferente necesare funcțional și pentru siguranță transportului rutier

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE**

- Rețele tehnico-edilitare
- Construcții și amenajări complementare pentru buna desfășurare a circulației și pentru realizarea unui spațiu funcțional.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice fel de utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație

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

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

- se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Fără obiect

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

- Fără obiect

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Fără obiect

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform avizelor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Fără obiect

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Fără obiect

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

## **ZONA FUNCTIONALA GP- ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

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

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

##### **Utilități permise :**

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE**

- Funcțiuni permise Cc (căi de comunicații). Tr (transport rețele edilitare), Sv (spații verzi)

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care ar conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizual.
- Depozitare deșeuri

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

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

- Fără obiect

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

- clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanță de minim 5.0 m

-

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

- distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m

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

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 m sau conform normelor tehnice specifice;
- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire 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**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică-str. Matei Basarab

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

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afară spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1.20 m înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

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

- înălțimea clădirilor și a instalațiilor nu va depăși 12.0 m

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

- caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadă principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din aer;

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

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

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

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate 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;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp;

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

**POT maxim=50%**

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

**CUT maxim=0,5 mp ADC/mp teren**

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

s.c. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN s.r.l.

Master urb. peisag. Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta

