

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ



- Denumirea obiectivului de investiție care a generat studiul urbanistic:
**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL:
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL
CARTIERULUI OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE
AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE
UTILITĂȚI**
- Amplasament:
Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P
A281/27/4, N.C. 114568
- 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

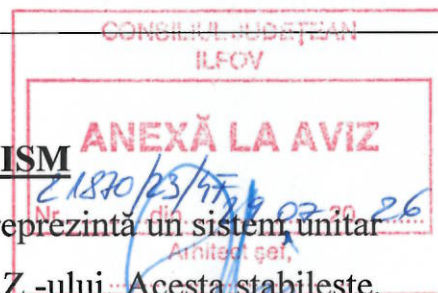
I. DISPOZITII GENERALE

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, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568 și de amplasare a obiectivului introducere teren în intravilan pentru zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos , zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități. find
- 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

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 imobilele amplasate în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568.

Pentru acestea 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 Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități.

Pentru cele două terenuri (T 17, PA276, N.C. 115151-în suprafață de 91421,00mp; T18, P A281/27/4, N.C. 114568-în suprafață de 137176,00mp) au fost stabilite lucrări admise și interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenurilor în suprafață cumulată de 228597,00 mp, situate în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568.

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 zonă 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

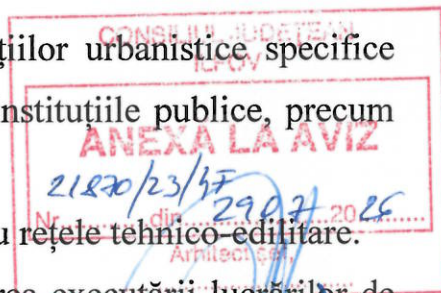
Expunerea la riscurile naturale

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 funcțiunilor

Prezenta documentației urmărește schimbarea de funcțiuni și reglementarea acestuia în vederea realizării obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Otopenii de Jos, 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.

a. Conform aviz M.A.P.N. nr. DT/5122 din 24.07.2025:

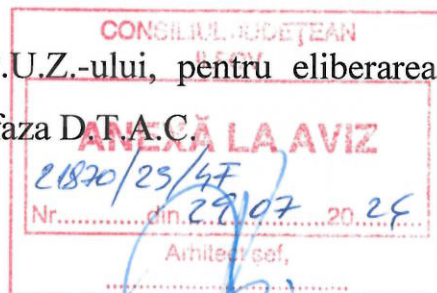
- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului, zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- Interzicerea construirii de clădiri rezidențiale la o distanță mai mică de 563,00m față de punctul de coordonate : Y: 340879.280, X: 586841.880;
- Interzicerea construirii de clădiri publice de importanță majoră (școli, spitale, stadioane, zone de expoziții), la o distanță mai mică de 1039,00m față de punctul de coordonate Y: 340879.280, X: 586841.880;
- Respectarea regimului maxim de înălțime pentru obiectivele situate în zonele de servituți aeronautice, în conformitate cu reglementările naționale în vigoare, ținând cont de poziția aerodromului militar Otopeni;
- Respectarea prevederilor Legii nr. 21/2020 privind Codul aerian și Ordinul ministrului apărării naționale nr. M164 sin 04.08.2023 pentru aprobarea Normelor



privind servituțile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse servituților aeronautice militare;

- Neafectarea, sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

- Acest aviz este eliberat pentru aprobarea P.U.Z.-ului, pentru eliberarea autorizației de construire se va obține un nou aviz la faza D.T.A.C.



b. Conform aviz ANIF nr. 235 din 22.05.2025

Terenul constituie capacitate de desecare gravitațională în amenajarea Tamaș Corbeanca Otopeni Dimieni Tunari, cod 1075 și capacitate de irigații în amenajarea Buftea Căciulați, plot 6+7, cod 396, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, nu se află în administrarea O.U.A.I.

Prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 228597 mp se schimbă categoria de folosință a terenului și se reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 228597mp.

Se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF.

La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004-republicată, cu modificările și completările ulterioare*-Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991-republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul 227/2006-privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuire, anexe, etc) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare

de 2,5m de o parte și de alta a amprizei canalului de desecare CC3 (HC 271) , Cd24 (Hc 280).

c. Conform aviz VEOLIA NR. 92517000 DIN 30.07.2025

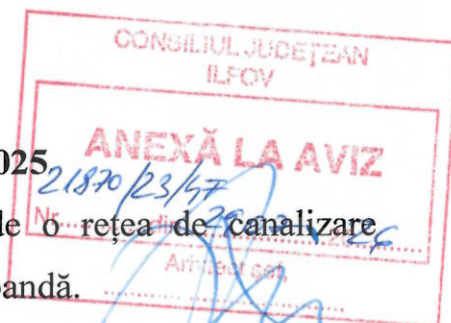
Terenul cu nr. cad. 115151 este subtraversat de o rețea de canalizare (conductă de refulare) ce aparține Aeroportului Henri Coandă.

Pe planul anexă la aviz Veolia sunt trasate informativ rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente în zonă, aflată în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A.-Sucursala Otopeni, prin concesiune.

Pentru asigurarea presiunii și a variațiilor orare de consum, este obligatoriu să se prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.

În cazul în care Inspectoratul pentru Situații de Urgență stabilește că este necesar execuția unei instalații de stingere a incendiului din interior, beneficiarul are obligația de a-și asigura presiunea și debitul de stingere a incendiului din interior prin intermediul unei gospodării proprii de apă cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu, conform Normativ P118/2-2013 art. 12.3, aliniatul b. Instalațiile particulare: rezervoarele de înmagazinare (stocare), instalațiile de hidrofor și rețeaua de distribuție interioară se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar.

Rețeaua de canalizare interioară se va dimensiona și executa în sistem separativ (divizor). Evacuarea apelor uzate din incintă (pluviale și menajere) este limitată la 10 litri/sec hectar, apele pluviale excedentare pentru o ploaie cu frecvență minimă de revenire 1/5 (o ploaie la 5 ani), aplicată pe suprafața contributivă a proprietății se vor stoca într-un bazin de retenție și se vor evacua, numai prin pompare, în rețeaua publică de canalizare, după minim 3 ore de la încetarea evenimentelor pluviometrice.

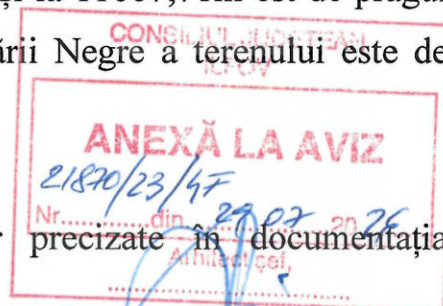


d. Conform aviz AACR nr. 1563 din 24.02.2026

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 500,00m sud față de axa pistei 08R-26L a Aeroportului Internațional Henri Coandă București și la 11667,71m est de pragul 08R al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 93,00m.

Avizul este condiționat de:

- Respectarea amplasamentului și a datelor transmise spre avizare.
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic
- Respectarea, pentru fiecare obiectiv în parte, a amplasamentului, coordonatelor geografice, înălțimii maxime și cotei absolute maxime, conform tabelului din aviz
- În cazul modificării regimului de înălțime și a coordonatelor geografice ale construcțiilor propuse față de tabel, este necesară solicitarea și obținerea unui nou aviz din partea AACR
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile
- Organizarea de șantier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior.
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă-lansări de artificii, lampioane, baloane



- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite

e. Conform punct de vedere emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București

Asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție, respectiv lățimea zonelor de protecție în lungul cursului de apă:

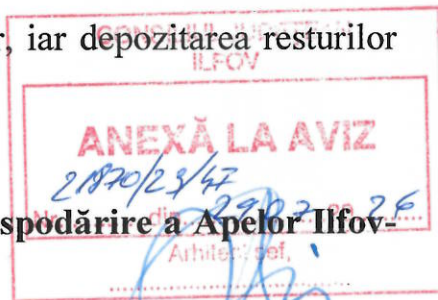
- 5m, atunci când lățimea cursului de apă este sub 10m
- 15m, atunci când lățimea cursului de apă este între 10-50m
- 20m, atunci când lățimea cursului de apă depășește 51m

Zonele inundabile având ca sursă râul Pasărea sunt prezentate în studiul de inundabilitate, planșa nr. 3.1., detalierea rezultată din calculele hidraulice fiind prezentate pe profilul longitudinal nr.3 și pofilele transversale nr. 4.1-4.6 anexate la studiu.

Întrucât inundabilitate parțială se produce pe zona Tarla17 parcela A276, n.c. 115151- destinația Spații verzi de agrement- nu sunt necesare lucrări de apărare.

III.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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



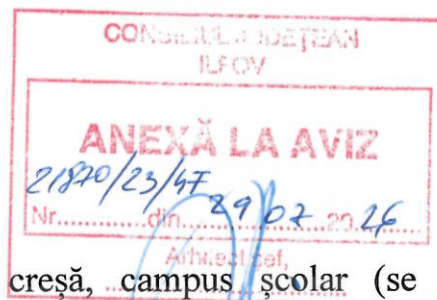
ZONA FUNCȚIONALĂ IS - ZONA SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

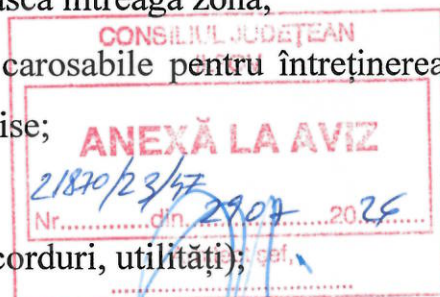
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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/eventimente;
- 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; foișoare;



- servicii de deservire publică (alimentație publică și comerț);
- infrastructură rutieră adecvată care să deservască 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 (branșamente, 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 refolosibile;
- 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 iluminatului natural.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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 altă parcelă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

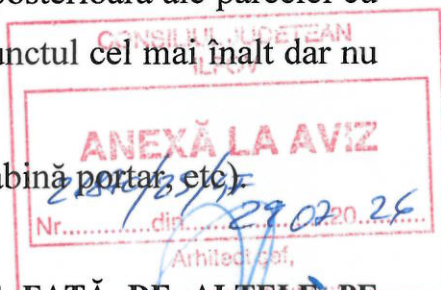
Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform profilelor proiectate.

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Carpaților la o distanță de 10,00ml
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. De 27/3/1 și str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia la o distanță de 5,00ml
- 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

Clădirile se vor 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.

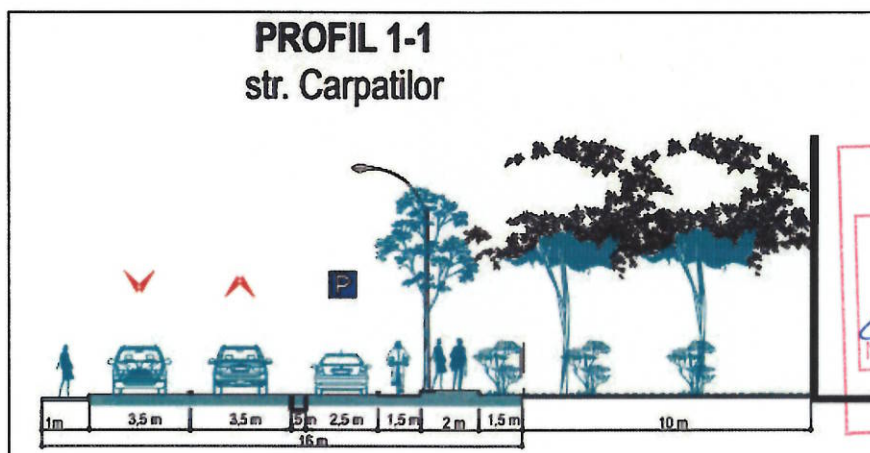
Clădirile cu regim de construire cuplat și înșiruite vor avea rost de dilatare/ tasare între ele;

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.

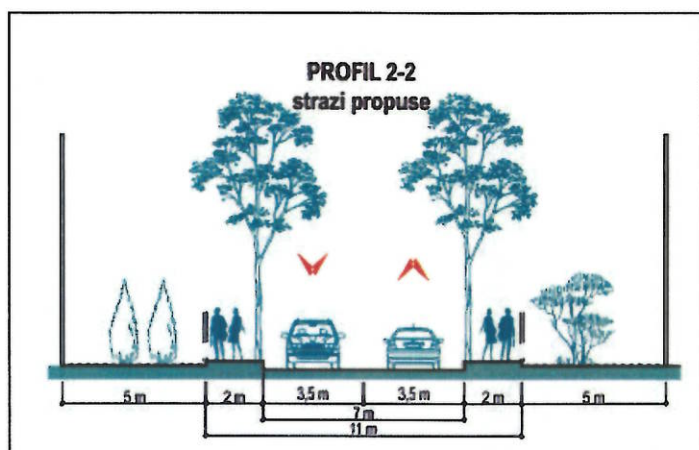
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică existente (str. Carpaților, D.e. 27/3/1, str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia) fie prin noua tramă stradală care se propune la nivel de zonă.

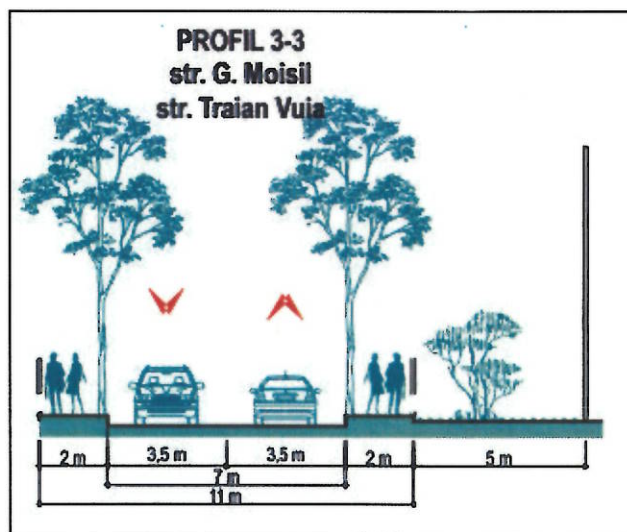
- Str. Carpaților va avea profil de 15m



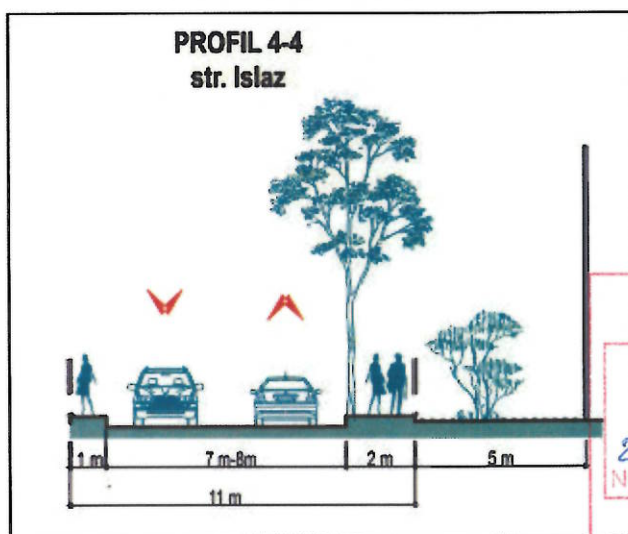
- Trama stradala propusa profil de 11m



- Str. G. Moisil si str. Traian Vuia profil de 11m



- **Str. Islaz profil de 11m**



o **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.

o **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).

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

○ **Construcții și amenajări de agrement**

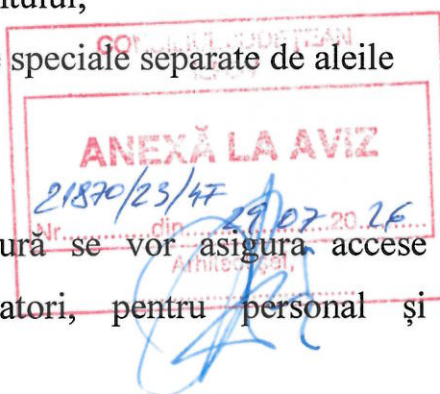
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

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 capacității 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 cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți.

In funcție de destinația clădirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreuna cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

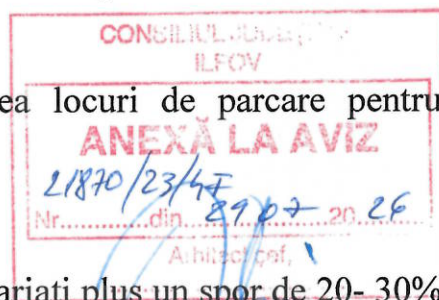
- **Construcții culturale**

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

- pentru muzee și expoziții cate 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.

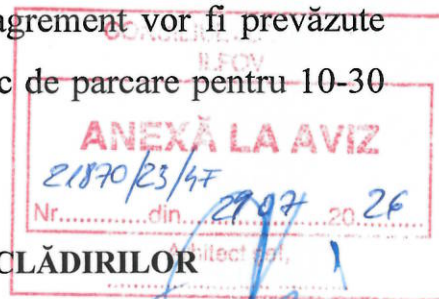
- **Construcții de sănătate**

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



- **Construcții si amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții si amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje in funcție de capacitatea construcției, cate 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.

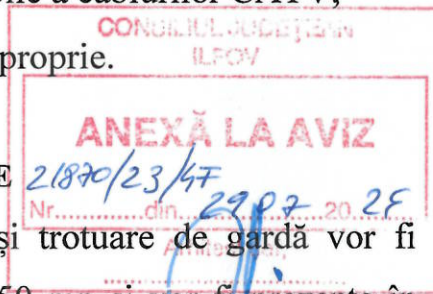
Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “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 bransamente 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. Carpaților 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 înconjurare 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 si 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 fata de zona de locuire 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

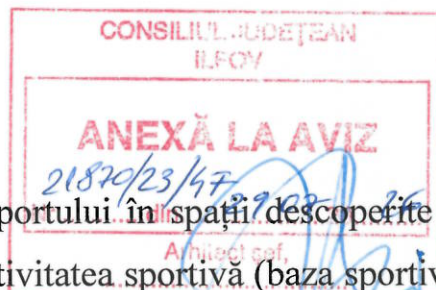
U.T.R. SP2- ZONA SPAȚII VERZI DE AGREMENT

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
- Alimentație publică și comerț de mici dimensiuni
- 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 (branșamente, racorduri, utilități);

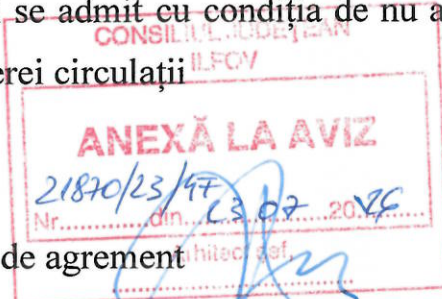


ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- 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 funcțiunilor 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 precollectare a deșeurilor



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

Terenul cu nr. cad. 115151 este afectat parțial de zona de siguranță pistă 08R-26L a Aeroportului Internațional „Henri Coandă” (500m față de ax pistă). Zona afectată va avea interdicție permanentă de construire conform cerințelor aviz A.A.C.R. nr1563 din 24.02.2026.

Terenul cu nr. cad. 115151 este subtraversat de o rețea de canalizare (conductă de refulare -PEID 325) ce aparține Aeroportului Henri Coandă.

Pe terenul cu nr. cad. 115151 se produce inundabilitate parțială având ca sursă râul Pasărea.

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 fata de limita trotuarului circulațiilor publice cu minim 5 m față de str. G. Moisil si str. Traian Vuia

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

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

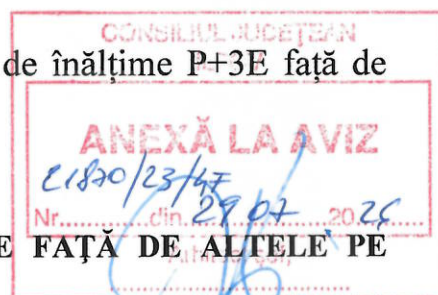
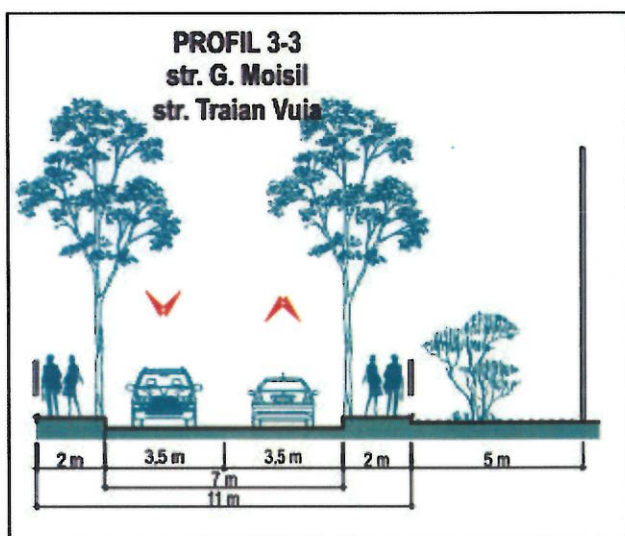
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- 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. G. Moisil si str. Traian Vuia) fi

- **Str. G. Moisil si str. Traian Vuia** profil de 11m

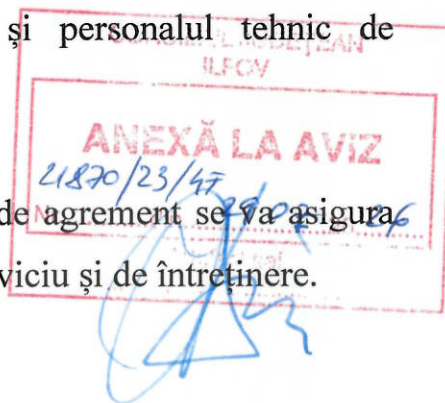


○ **Construcții și amenajări sportive**

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.

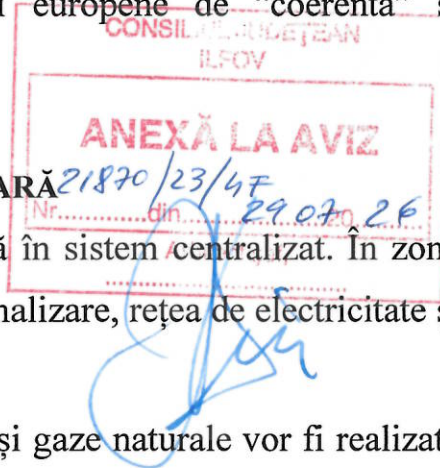
Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” și “eleganta”.

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 bransamente 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 înconjurat 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.

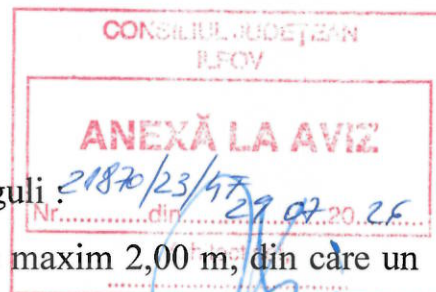


- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice.

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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

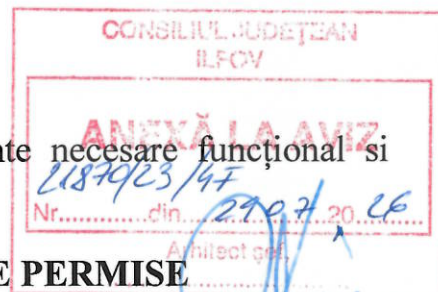
- Fără obiect

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

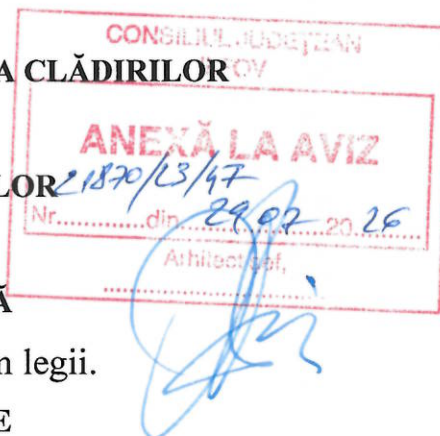
- Fără obiect

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect



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

