

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE, SPAȚIU
COMERCIAL / SERVICII P+2E ȘI AMENAJARE LOC DE JOACĂ PENTRU COPII”

Suprafață terenuri: 5056 mp (măsurători);5000 mp (acte), 5053 mp (măsurători);5000 mp (acte), 5048 mp (măsurători);5000 mp (acte) respectiv 5047 mp (măsurători);5000 mp (acte)
Amplasament: T11, parcelele 241/25, 241/26, 243/24 și 243/27, Oraș Otopeni, Județul Ilfov

FOAIE DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	Introducere teren în intravilan, construire locuințe, spațiu comercial/servicii P+2E și amenajare loc de joacă pentru copii	
AMPLASAMENT:	T11, parcelele 241/25, 241/26, 243/24 și 243/27, Oraș Otopeni, Județul Ilfov	
PROIECT NR.:	13/26.09.2023	
DATĂ ELABORARE:	octombrie 2023; actualizare august 2025	
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal	
BENEFICIAR:	NICULAE GENOVIA BUCURESCU ION PERJOVSHI VICTOR ZECHIU TAȘULA	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.	SEMNĂTURI:
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI:		
ȘEF DE PROIECT: ÎNTOCMIRE PĂRȚI SCRISE ȘI PĂRȚI DESENATE:	Urb. Laura-Elena TUCAN	
	Urb. Minerva-Ionela CIOIU	
	Urb. Tania DOBRE	
	Urb. Elena-Cristina PELMUȘ	

BORDEROU

PIESE SCRISE

1.	FOAIE DE GARDĂ	1/47
2.	BORDEROU	2/47
3.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	5/47

PIESE DESENATE

Nr. crt.	Denumire planșă	Nr. Planșă
1.	PLANȘA 0.0. – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE	0.0.
2.	PLANȘA 1.0. – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/1000	1.0.
3.	PLANȘA 2.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/1000	2.0.
4.	PLANȘA 2.0.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/2000	2.0.1
5.	PLANȘA 2.1. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ, SCARA 1/1000	2.1.
6.	PLANȘA 2.2. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CIRCULAȚII, SCARA 1/1000	2.2.
7.	PLANȘA 2.2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CIRCULAȚII, SCARA 1/2000	2.2.1
8.	PLANȘA 3.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ, SCARA 1/1000	3.0.
9.	PLANȘA 4.0. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, SCARA 1/1000	4.0.

CUPRINS

CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE.....5

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI..... 5

1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 5

1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 6

1.4 DOMENIUL DE APLICARE 7

CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

..... 9

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT..... 9

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 9

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 10

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII 14

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 18

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII..... 20

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI..... 21

CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 23

3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE..... 23

CAPITOL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 24

ZONA IS1 – ZONA MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, DOTĂRI PUBLICE..... 24

I. Utilizare funcțională..... 24

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor..... 25

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului 29

ZONA L1 – ZONĂ DE LOCUINȚE..... 30

I. Utilizare funcțională..... 30

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor..... 31

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	34
ZONA SP1 – ZONĂ SPAȚIU VERDE PUBLIC.....	36
I. Utilizare funcțională.....	36
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	37
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	40
ZONA GC1 – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE.....	41
I. Utilizare funcțională.....	41
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	41
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	43
ZONA C1 – ZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI CAROSABILĂ	44
I. Utilizare funcțională.....	44
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	46
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	47

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	13/26.09.2023
DENUMIREA PROIECTULUI	Introducere teren în intravilan, construire locuințe, spațiu comercial/servicii P+2E și amenajare loc de joacă pentru copii
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	T11, parcelele 241/25, 241/26, 243/24 și 243/27, Oraș Otopeni, Județul Ilfov
BENEFICIAR	NICULAE GENOVIA BUCURSCU ION PERJOVSCHI VICTOR ZECHIU TAȘULA
PROIECTANT	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.

1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat prin *P.U.Z. Introducere teren în intravilan, construire locuințe, spațiu comercial/servicii P+2E și amenajare loc de joacă pentru copii, Oraș Otopeni, Județul Ilfov*.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru constituire a **unui ansamblu de locuințe, spațiu comercial/servicii P+2E și amenajare loc de joacă pentru copii**. Regulamentul Local

de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare.

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

1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării *Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal* stă *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și „*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal*” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni, aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016 și nr. 51/18.12.2018.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare documentului:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;

- Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
- Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.4 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Otopeni și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000.*

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în **Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării.** La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale cutremure de teren și inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit și natural.

CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului natural și a cadrului construit este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face pe fiecare lot, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și de poluare a mediului sau care să degradeze cadrul ambiental și să scadă calitatea imaginii urbane.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenurile agricole aflate în extravilan este permisă doar pentru funcțiunile prevăzute și în condițiile stabilite de lege.

Prin documentația *Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan, construire locuințe P+1E, spațiu comercial/servicii P+2E și amenajare loc de joacă pentru copii”*, terenul agricol ce constituie zona de studiu este propus a fi scos din circuitul agricol, urmând a căpăta funcțiunile stabilite prin *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, ale conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor, a drumurilor și a altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condițiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.¹

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie².

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. În faza de elaborare a Documentației Tehnice de Arhitectură indicatorii urbanistici pot fi mai mici, dar cu condiția să nu depășească pe cei reglementați prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Conform *Regulamentului General de Urbanism din 27 iunie 1996, republicat în 27 noiembrie 2002*, pentru **toate categoriile de construcții de învățământ**, orientarea sălilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

¹ Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

² Conform art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

Conform *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*:

Pentru toate categoriile construcții se recomandă:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

Pentru toate categoriile de locuințe se recomandă:

- Iluminatul natural în camerele principale și în bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială;
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de **construcții comerciale, de birouri, servicii** se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public, a birourilor sau a sălilor de clasă. Se recomandă orientarea către nord a depozitelor, a atelierelor de lucru, a bucătăriilor, a spațiilor de preparare, a dotărilor tehnice sau a anexelor.

Amplasarea față de drumuri publice

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului: construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițiile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor. Zona drumului este compusă din - parte carosabilă, acostamente, șanț scurgere ape pluviale / rigole, zone verzi de aliniament și zone de circulație pietonală (trotuare).

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

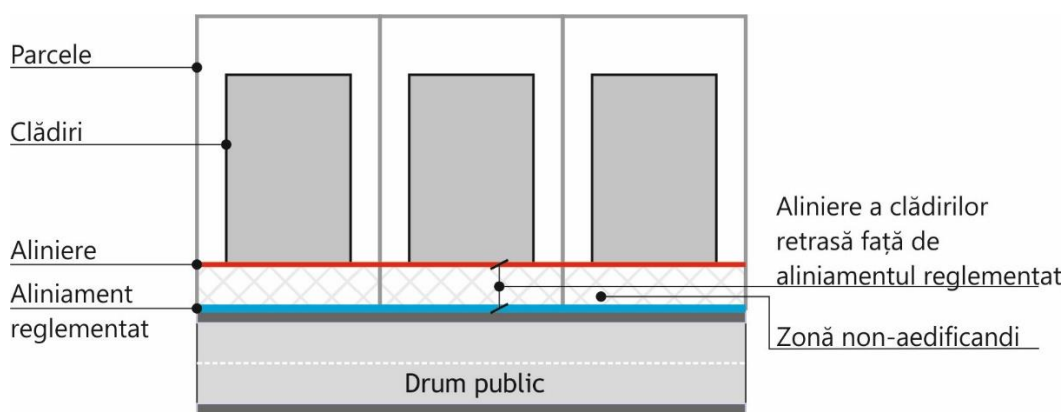
Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin **terenuri de uz public** se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuraruri, locuri de joacă etc.). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000* a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, axul considerat este cel proiectat, potrivit normelor de proiectare.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.



Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații, cu respectarea *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*:

- **Zona IS1** va avea următoarele retrageri: clădirile vor fi amplasate atât **pe aliniamentul străzii Ciprian Porumbescu dar și pe aliniamentul drumului propus** de-a lungul laturii estice a terenului studiat;

- **Zona L1** va avea următoarele retrageri: clădirile vor fi amplasate atât **pe aliniamentul drumului propus** de-a lungul laturii estice a terenului studiat, cât și pe aliniamentul drumurilor secundare propuse perpendicular pe drumul propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat, acolo unde este cazul; față de aliniamentul str. Ștefan cel Mare clădirile se vor retrage nu mai puțin de 5,00 m. **În vederea asigurării necesarului de locuri de parcare, aliniamentul poate fi modificat cu 5,00m în interiorul zonei destinate locuirii semicolective/colective** (față de modul în care este aceasta ilustrată în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*). **În acest caz, alinierea construcțiilor va fi translatată pe noul aliniament.**
- **Zona GC1** va avea o retragere de **min. 3,00 m** față de aliniamentul reglementat al drumului propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat;
- **Zona SP1** va avea următoarele retrageri: **min. 5,00 m** față de aliniamentul reglementat al drumului propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat; **min. 5,00m** față de aliniamentul drumului secundar propus perpendicular pe drumul propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat.

Alinierea clădirilor va respecta caracterul general al frontului.

Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea *Planșa 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

- **Zona IS1** va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita laterală: clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragerea de 3,00m se va aplica atunci când h_{max} este mai mic de 6,00m.
 - Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ: clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- **Zona L1** vor avea următoarele retrageri:
 - Față de limita laterală: clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragerea de 3,00m se va aplica atunci când h_{max} este mai mic de 6,00m.

- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ: clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limita posterioară prin construirea de balcoane. În cazul locuințelor colective sau semicolective se admite amplasarea la 5,00 m față de limita posterioară de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor.
- **Zona SP1** va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita laterală de proprietate clădirile se vor retrage cu min. **5,00 m**;
 - Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu min. **5,00 m**.
- **Zona GC1** va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita laterală de proprietate echipamentele pot fi amplasate până la limita laterală de proprietate, dar cu asigurarea unei distanțe de cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiată locuință;
 - Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu min. 5,00 m.
- **Zona C1** va avea următoarele retrageri:
 - Nu se aplică.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc..

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. și cu respectarea poștelor transversale prezentate în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

Asigurarea circulațiilor și a acceselor în incintă se va realiza cu respectarea obligatorie a prospectelor reglementate prin prezentul P.U.Z.

La realizarea circulațiilor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
 - Realizarea locurilor de parcare normate pentru fiecare categorie funcțională.
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii ansamblului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

În vederea asigurării unei bune circulații a fluxurilor rutiere și pietonale în zonă, se propune reconfigurarea circulațiilor din zona de studiu și cedarea către domeniul public a terenului necesar supra-lărgirii circulațiilor existente:

- Un prospect stradal total de **15,00 m la strada Ciprian Porumbescu – carosabil de 7,00m, mărginit de o parte și de alta de un trotuar de 2,50m separat de carosabil de un spațiu verde de aliniament de 1,50m lățime** (profilul AA' conform *Planșei 2.0 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*);
- Un prospect stradal de **15,00m la str. Ștefan cel Mare - carosabil de 7,00m, de un trotuar de 2,50m lățime și un spațiu verde de aliniament de 1,50m pe fiecare parte a străzii**. Strada Ștefan cel Mare este mărginită pe partea nordică de un canal de irigații pentru care pe partea nordică este propus un spațiu verde de protecție de 1,00m și un trotuar de 1,00m (profilul BB' conform *Planșei 2.0 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*).

În plus, în interiorul terenului se propune o arteră ce conectează cele două străzi, cu un profil total de 12,00m alcătuit din 2 benzi de circulație de 3,50m pe fiecare sens și de un trotuar de 2,50m pe partea vestică a carosabilului, iar pe partea estică, o zonă dedicată plantației de aliniament cu secțiunea transversală de 1,00m și un trotuar de 1,50m (profilul CC' conform *Planșei 2.0 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*).

În vederea organizării unei trame stradale ordonată, ierarhizată și coerentă la nivelul zonei de studiu, pe terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism au fost propuse două artere perpendiculare pe strada descrisă anterior, având următoarele profile stradale:

- **11,00m** (7,00m carosabil: 3,50mx3,50m și câte un trotuar de 2,00m lățime pe fiecare parte) (profilul DD' conform *Planșei 2.0 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*);
- **16,00m** (7,00m carosabil: 3,50mx3,50m, un trotuar de 2,00m lățime pe partea sudică a carosabilului, iar pe partea nordică o zonă dedicată parcajelor de 5,00m lățime și un trotuar de 2,00m) (profilul EE' conform *Planșei 2.0 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*).

Din punct de vedere al regimului juridic (tipul de proprietate), circulațiile rutiere, pietonale și spațiile verzi din incintă vor fi cotă indiviză a locatarilor ansamblului.

Accesul pe teren se realizează din strada Ciprian Porumbescu și din str. Ștefan cel Mare printr-o supra-traversare a canalului.

Parcaje

Toate locurile de parcare aferente construcțiilor se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinte, în afara domeniului public – cu excepția parcajelor special amenajate.

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie. Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință.

Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare se va respecta prezentul Regulament Local de Urbanism.

Distribuția acestora în cadrul proprietății private va fi la nivelul solului, demisolului sau subsolului și se va stabili la faza de autorizare a construirii.

Toate construcțiile vor fi prevăzute cu:

- **minimum 2 locuri de parcare pentru o unitate locativă;**
- **minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;**
- **minimum 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;**
- **minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.**
- **pentru spațiile de învățământ (grădiniță / creșă / școală / afterschool) se vor asigura minimum 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.**

Pe suprafața alocată echipării tehnico-edilitară se permit amenajări de locuri de parcare, cu excepția perioadei în care se efectuează golirea bazinului vidanjabil.

În vederea asigurării necesarului de locuri de parcare, aliniamentul poate fi modificat cu 5,00m în interiorul zonei destinate locuirii semicolective/colective. În acest caz, alinierea construcțiilor va fi translatată pe noul aliniament.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Orice construcție (fundatie) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanță minimă de **2,00 m** față de extradosul **rețelelor publice de canalizare**, inclusiv cămin de vizitare / racord și la o distanță minimă de **3,00 m** față de extradosul **rețelelor publice de apă**, inclusiv cămine de vană / branșament etc., conform SR 8591 / 97 Tabel 1.

Viitoarele amplasamente vor respecta condițiile de coexistență **cu instalațiile electrice aeriene și subterane** (dacă va fi cazul) impuse de prescripțiile energetice/norme tehnice energetice în vigoare, Societatea Energetica Electrică S.A. – PE 101 A / 85 (republicată în 1993), PE 101/5 (republicat în 1993), NTE 003/04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1. LI – Ip 5-89, SR 8591 / 1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extrem al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3.00 m pentru LEA 1kV $U_n \leq 20 \text{ kV}$ și de 4 m pentru LEA 20kV $U_n \leq 110 \text{ kV}$;
- se interzice traversarea LEA cu tensiuni mai mici de 110 kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4 kV cu conductoare torsadate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1.00 m față de acoperiș și de 1.20 m față de coșul de fum;
- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii:
 - față de clădirile de categoriile A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1.5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;
 - față de clădirile de categoriile C, D, și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1.00 m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate.

Distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minimum 0.60 m.

În cazul în care în zona de amplasament a construcției există instalații energetice se va solicita acordul acestora.

În vederea asigurării funcționării normale a **conductelor aferente obiectivelor de producție / înmagazinare a gazelor naturale** și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție, se impun terților, restricții și interdicții în conformitate cu legislația în vigoare și prezentele cerințe tehnice.

Zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc de ambele părți ale unei conducte de gaz și se măsoară din axa conductei, până la distanța de protecție / de siguranță. Zona de siguranță cuprinde zona de protecție și distanța de siguranță.

Pe o distanță mai mică decât distanța de siguranță nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.).

În zona de protecție:

- Nu vor circula vehicule cu excepția utilajelor pentru efectuarea lucrărilor agricole curente și a utilajelor de construcții care intervin pentru întreținere și reparații;
- Nu se vor planta pomi și sunt interzise lucrările ce ar afecta conducta îngropată (scarificări și nivelări);
- Sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei.

Disponerea zonelor de protecție și de siguranță pentru conductele aferente obiectivelor de producție / înmagazinare a gazelor naturale, fără măsuri compensatorii, într-un areal de coexistență cu perimetre de interes civil și industrial se realizează prin conformarea distanțelor de siguranță în funcție de presiunea maximă admisibilă de operare:

- Distanță de siguranță = 3.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea ≤ 6 bar;
- Distanță de siguranță = 20.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea >6 bar, ≤ 40 bar;
- Distanță de siguranță = 35.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea > 40 bar;
- Zona de siguranță = 200.00 m.

În cazul coexistenței conductelor de gaz cu liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b, Ordinul nr. 4 ANRE / 2007. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la acestea, conform prevederilor din NTE 003/04/00 Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V.

În cazuri excepționale, cu acordul operatorului LEA, se admit astfel de traversări luându-se toate măsurile de siguranță impuse de normativele pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică în vigoare. În aceste cazuri, porțiunea de conductă nu trebuie să conțină alte elemente (robinete, refulatoare, etc.) la o distanță față de axul LEA mai mică decât 1,5 ori înălțimea de deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere.

Nerespectarea normelor privind zonele de protecție și siguranță constituie contravenții și se sancționează conform prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, modificată și completată cu Legea nr. 127/2014.

Pe suprafața de teren alocată echipării tehnico-edilitare se permit amenajări de locuri de parcare, cu excepția perioadei în care se efectuează golirea bazinului vidanjabil.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*, respectiv:

- **Zona IS1:**
 - S+P+2E – H. maxim = 11,50 m la coamă/la atic.
- **Zona L1:**
 - Pentru locuințe semicolective - S/D+P+1E+M – H. maxim = 10,50 m la atic.
 - Pentru locuințe colective - S/D+P+2E – H. maxim = 11,50 m la atic.

- **Zona SP1:**
 - P – H maxim = 4,00 m la cornișă / atic.
- **Zona GC1:**
 - P – H maxim = 4,00 m la cornișă / atic.
- **Zona C1**
 - Nu se aplică.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirii va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Imaginea construcțiilor va respecta tema program, însă ansamblul va avea o imagine armonioasă, care se va supune imaginii zonei și a vecinătăților.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, iar anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca finisaje și arhitectura în concordanță cu clădirea principală.

Se interzice configurarea arhitecturală a unor monovolume, cu o fațadă unică mai lungă de 20,00m. Volumele trebuie să aibă un gabarit mic și să fie compuse astfel încât frontul stradal rezultat să fie dinamic, armonios și coerent.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât și a culorilor stridente, afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapet, balcoane și amplasarea aparentă pe fațadă la clădirile noi a instalațiilor și utilajelor de ventilație.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi plantate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru toate categoriile de construcții, spațiile neocupate de construcții, circulații și platforme/terase, vor fi amenajate cu spații verzi înierbate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de spațiu verde pe fiecare teren, pentru fiecare unitate teritorial de referință propusă, astfel:

- **Zonele IS1 și L1:**
 - Suprafața spațiilor verzi plantate pe parcelă = **30%**.
- **Zona SP1:**
 - Suprafața spațiilor verzi plantate pe parcelă = **90%**.
- **Zona GC1:**
 - Suprafața spațiilor verzi plantate pe parcelă = **30%**.
- **Zona C1:**
 - Nu se aplică.

Mobilier urban

Texturile de pavaj vor urmări încadrarea în contextul urban existent și punerea în valoare a ansamblului propus, iar elementele de mobilier urban propuse vor fi realizate astfel încât să nu distoneze cu cele deja existente. Se interzice utilizarea unor elemente de mobilier care să deprecieze imaginea actuală a orașului și a spațiilor verzi și publice amenajate.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor împrejmuiri:

- Împrejmuirea va fi de maxim 2,00m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din care 0,60m soclu opac (poate fi dublată de gard viu).

CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În prezenta documentație de urbanism se propune următoarele zone funcționale:

- **Zona IS1** – Zona mixtă (comerț, servicii, dotări publice)
- **Zona L1** – Zona de locuire semicolectivă / colectivă
- **Zona SP1** – Zona spațiilor verzi publice,
- **Zona GC1** - Zona echipamentelor tehnico-edilitare,
- **Zona C1** – Zona căilor de circulație rutieră și carosabilă.

Conform Regulamentului General de Urbanism/1996, art. 37, prin **destinația unui teren sau a unei construcții** se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

CAPITOL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA IS1 – ZONA MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, DOTĂRI PUBLICE

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit; școli primare sau gimnaziale; creșă;
- Școli postliceale; școli profesionale;
- Afterschool;
- Locuințe în sistem hotelier / apart-hotels;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Spații comerciale și alimentație publică (magazine alimentare și nealimentare, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Comerț cu amănuntul;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Birouri și sedii ale unor organizații politice, profesionale, echipamente publice etc.;
- Dotări publice – clinici medicale, unități de învățământ (creșe, grădinițe, afterschool etc.); Se recomandă ca grădinița și creșa să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună de suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate – plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru activități de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- În cazul unităților de învățământ se admit puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor; puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie etc);
- Conversiile funcționale se admit cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, parcaje, spații verzi, condiții de însorire etc.);
- Sunt permise firme și panouri publicitare, dar fără a afecta negativ imaginea urbană și fără a ieși din planul fațadei.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de fluxuri auto care nu pot fi suportate de trama stradală locală;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Anexe care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va respecta conformarea parcelelor expusă în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.
- Suprafața terenului va fi de cel puțin 1.000,00 mp;

- Frontul la stradă va fi minim 20,00 m pentru creșe și grădinițe.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasare a construcțiilor față de aliniament va respecta *PLANȘA 2.0 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/1000*;
- Alinierea construcțiilor se va realiza pe aliniamentul reglementat al străzii Ciprian Porumbescu și pe aliniamentul drumului propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat;
- Nu se admite depășirea alinierii prin construirea de balcoane.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita laterală de proprietate, clădirile se vor retrage cu **H_{max}/2**, dar nu mai puțin de **3.00 m**; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limitele laterale;
- Față de limita posterioară de proprietate, clădirile se vor retrage cu **H_{max}/2**, dar nu mai puțin de **5.00 m**; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limita posterioară.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile se vor realiza obligatoriu în regim izolat;
- Clădirile propuse pe aceeași parcele vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală;
- Construcțiile vor fi astfel dispuse încât să fie asigurată însorirea corespunzătoare spațiilor pentru public, respectiv a celor private, destinate locuirii.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală.
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și activități se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu:
 - **Pentru toate categoriile de construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
 - **Pentru alte servicii se vor asigura:**
 - minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;
 - minimum 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;
 - minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- **S/D+P+2E – H. maxim = 11,50 m** la coamă sau la atic. Înălțimea se va măsura de la cota terenului. Toate construcțiile vor avea în mod obligatoriu un soclu de minim 0,50 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea un stil arhitectural care se va armoniza cu arhitectura existentă în zonă.



- Se interzice utilizarea unor materiale artificiale sau colorate strident (ca tabla amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejuriri din materiale nepotrivite precum panourile din policarbonat, prefabricatele din beton sau tabla amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- Se admit clădiri în terasă sau clădiri cu pod, cu condiția ca podul să aibă o pantă mică, de maxim 30°;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe suprafețe mari.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice necesare unei bune funcționări a imobilelor;
- Alimentarea cu apă a clădirilor se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă al Orașului Otopeni;
- Evacuarea apelor uzate se va realiza provizoriu într-un bazin vidanjabil, până la extinderea sistemului centralizat de canalizare al Orașului Otopeni.
- Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor prin burlane și de pe suprafețele pietonale se vor deversa liber la suprafața terenului. Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă se vor colecta într-un bazin de colectare amplasat sub parcare. La intrarea în bazinul de retenție apele pluviale vor trece printr-un separator de hidrocarburi. Apa din acest bazin va fi utilizată ulterior la irigarea spațiilor verzi sau se va evacua treptat în sol;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie 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.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30,00 % din suprafața terenului;
- Spațiile libere private, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă – minimum 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

- În cazul zonei circulațiilor se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcarilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri: gardurile să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu sau să nu fie deloc delimitare prin împrejmuiri. Astfel, spațiile comerciale și alte servicii cu caracter public sau sem-public vor fi lipsite de gard, dar vor fi separate cu borduri sau cu garduri vii.
- În cazul unităților de învățământ, împrejmuirea va fi de maxim 2,00m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din care 0,60m soclu opac (poate fi dublată de gard viu).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- **POT maxim = 40,00%.**

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **CUT maxim = 1,60 mp ADC / mp teren.**

ZONA L1 – ZONĂ DE LOCUINȚE

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe colective și/sau semicolective;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Locuințe în sistem hotelier / apart-hotels;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate – plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru activități de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Alte echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Conversiile funcționale se admit cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, parcaje, spații verzi, condiții de însorire etc.);
- Comerț cu amănuntul, cu condiția ca acestea să ocupe suprafețe sub 250 mp.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu respectă prevederile art. 2;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și pentru producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, alte anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, etc.);
- Construcții provizorii;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile flațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea a peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Se va respecta conformarea parcelelor expusă în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.
- Suprafața minimă a unei parcele construibile va avea suprafața de 500 mp.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Față de aliniamentul str. Ștefan cel Mare: clădirile se vor retrage nu mai puțin de 5,00 m;
- Față de aliniamentul drumului propus pe întreaga lungime a terenului studiat: amplasat pe aliniament;
- Față de aliniamentul drumului secundar propus: amplasat pe aliniament;
- Nu se admite depășirea alinierii prin construirea de balcoane
- **În vederea asigurării necesarului de locuri de parcare, aliniamentul poate fi modificat cu 5,00m în interiorul zonei destinate locuirii semicolective/colective. În acest caz, alinierea construcțiilor va fi translatată pe noul aliniament.**

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita laterală: clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limitele laterale de proprietate prin construirea de balcoane;
- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ: clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limita posterioară prin construirea de balcoane.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile vor fi astfel dispuse încât să fie asigurată însorirea corespunzătoare spațiilor pentru public, respectiv a celor private, destinate locuirii;
- Obiectivele propuse vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și activități se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu:
 - minimum 2 locuri de parcare pentru o unitate locativă;
 - minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.

- În vederea asigurării necesarului de locuri de parcare, aliniamentul poate fi modificat cu 5,00m în interiorul zonei destinate locuirii semicolective/colective. În acest caz, alinierea construcțiilor va fi translatată pe noul aliniament..

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Rh propus = S/D+P+1E+M pentru locuințe semicolective;
- Rh propus = S/D+P+2E pentru locuințe colective*;
- Hmax la atic = 10,50m pentru locuințe semicolective;
- Hmax la atic = 11,50m pentru locuințe colective*.
- Înălțimea se va măsura de la cota terenului.
- Toate construcțiile vor avea în mod obligatoriu un soclu de minim 0,50 m.

**Hmax la atic = 11,50m este alocat în situația construirii demisolului pentru asigurarea locurilor de parcare. În caz contrar Hmax la atic = 10,50m.*

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea un stil arhitectural care se va armoniza cu arhitectura existentă în zonă.



- Se interzice utilizarea unor materiale artificiale sau colorate strident (ca tabla amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiți din materiale nepotrivite precum panourile din policarbonat, prefabricatele din beton sau tabla amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe suprafețe mari
- **Se interzice configurarea arhitecturală a unor monovolume, cu o fațadă unică mai lungă de 20,00m.** Volumele trebuie să aibă un gabarit mic și să fie compuse astfel încât frontul stradal rezultat să fie dinamic, armonios și coerent.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice necesare unei bune funcționări a imobilelor;
- Alimentarea cu apă a clădirilor se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă al Orașului Otopeni;
- Evacuarea apelor uzate se va realiza provizoriu într-un bazin vidanjabil, până la extinderea sistemului centralizat de canalizare al Orașului Otopeni.
- Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor prin burlane și de pe suprafețele pietonale se vor deversa liber la suprafața terenului. Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă se vor colecta într-un bazin de colectare amplasat sub parcare. La intrarea în bazinul de retenție apele pluviale vor trece printr-un separator de hidrocarburi. Apa din acest bazin va fi utilizată ulterior la irigarea spațiilor verzi sau se va evacua treptat în sol.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30,00 % din suprafața terenului;
- Spațiile libere private, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă – minimum 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate
- În cazul zonei circulațiilor se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcărilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirea va fi de maxim 2,00m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din care 0,60m soclu opac (poate fi dublată de gard viu).

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 40,00%.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. = 1,40 pentru locuințe semicolective;
- C.U.T. = 1,60 pentru locuințe colective*.

**CUT max = 1,60 și Hmax la atic = 11,50m este alocat în situația construirii demisolului pentru asigurarea locurilor de parcare. În caz contrar CUT max = 1,40 și Hmax la atic = 10,50m*

ZONA SP1 – ZONĂ SPAȚIU VERDE PUBLIC

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi amenajate – plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Alte echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează cu păstrarea destinației de spațiu verde;
- Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;³
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;

³ Conform Legii 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare, cu completările și modificările ulterioare

- Atribuirea terenurilor pentru construcții fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
- Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și inginerești din spațiile verzi;
- Colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;
- Pășunatul pe spații verzi;
- Decopertarea litierei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
- Plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața minimă a unei parcele va fi de 1.000 mp.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul reglementat drumului propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat va fi de **5,00 m**;
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul drumului secundar propus perpendicular pe drumul propus de-a lungul laturii estice a terenului studiat va fi de **min. 5,00m**;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita laterală de proprietate clădirile se vor retrage cu minimum **5.00 m**;

- Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minimum **5.00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Obiectivele propuse vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se impune utilizarea pavajelor de tip dală. Culoarele pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban permise sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă.

Articolul 9 – Stationarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P cu H maxim la cornișă = 4,00 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se impune adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Alimentarea cu apă a clădirilor se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă al Orașului Otopeni;
- Evacuarea apelor uzate se va realiza provizoriu într-un bazin vidanjabil, până la extinderea sistemului centralizat de canalizare al Orașului Otopeni.
- Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - bănci și spații amenajate pentru picnic.⁴

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- **Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 90,00 % din suprafața terenului;**
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- Se impune, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Spațiile verzi de tip parc nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m terenul

⁴ Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare

va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 10%.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,1.

ZONA GC1 – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Bazine vidanjabile și echipamentele aferente;
- Bazine de retenție a apelor pluviale și echipamente aferente;
- Posturi trafo sau alte echipamente aferente asigurării alimentării cu energie electrică;
- Echipamente aferente asigurării alimentării cu gaze;
- Împrejmuiri de protecție;
- Birouri / Zonă de administrare a echipamentelor și instalațiilor;
- Parcaje.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Instalațiile noi se vor putea amplasa numai dacă se respectă distanțele de protecție sanitară față de teritoriile protejate
- **se permit amenajări de locuri de parcare, cu excepția perioadei în care se efectuează golirea bazinului vidanjabil.**

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru incintele tehnice, suprafața minimă a parcelei este de 100 mp și un front la stradă de minim 5,00 m.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Toate clădirile / echipamentele se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 3,00 m.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita laterală de proprietate echipamentele pot fi amplasate până la limita laterală de proprietate, dar cu asigurarea unei distanțe de cel puțin **10,00 m** față de cea mai apropiată locuință;

- Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minimum **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică;
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- **Se permit amenajări de locuri de parcare, cu excepția perioadei în care se efectuează golirea bazinului vidanjabil.**

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea clădirilor și a anexelor va fi de maxim P cu H maxim la cornișă = 4,00 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice (excepție canalizarea menajeră, care fi asigurată prin colectarea în bazinul vidanjabil) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei **pe cel puțin 30,00 % din suprafața terenului;**
- 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;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 m;
- Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,4 ADC / mp teren.

ZONA C1 – ZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI CAROSABILĂ

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și pietonală;
- Construcții și instalații aferente drumurilor, de servire, de întreținere și de exploatare, inclusiv pentru protecția împotriva poluării;
- Piste de biciclete;
- Mobilier urban, inclusiv stații de autobuz;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Lucrări de stabilizare a terenului de orice natură, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial;
- Plantații de aliniament și orice alte plantații cu rol decorativ;
- Iluminat stradal;
- Bazine de retenție în subteran pentru colectarea apelor pluviale.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise circulații carosabile noi sau extinderi / modificări ale celor existente, numai dacă pantele acestor circulații carosabile să fie de maximum 5 cm pe metru;
- Sunt admise modernizări și extinderi ale drumurilor existente și transformare în circulații pietonale numai dacă panta acestora este de maximum 5 cm pe metru;
- Proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se vor realiza numai cu luarea în considerare a categoriilor funcționale ale acestora, a traficului rutier, a siguranței circulației, normelor tehnice, factorilor economici, sociali și de apărare, utilizării raționale a terenurilor, conservării și protecției mediului și planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și normelor tehnice în vigoare pentru

adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia⁵.

- Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu condiția asumării cheltuielilor aferente de către cel care a solicitat modificările;
- Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către Primăria Comunei Periș, cu avizul administratorului drumului (după caz) și al Poliției Rutiere;
- Realizarea sau amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației rutiere sau pietonale;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejmuiți) pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- În zona adiacentă circulației rutiere se interzic lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freactice), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere.

⁵ Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Capitol III- Administrarea drumurilor, Secțiunea a III-a – Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri, Art. 24

- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor să se respecte prospectele propuse prin *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*;
- Prospectul stradal poate fi supralargit cu 5,00 m, astfel încât adiacent străzii să fie amenajate locuri de parcare pentru zona de locuire semicolectivă / colectivă.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumului determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat).

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Pentru a nu incomoda circulația, intrarea în incintă va fi retrasă față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Accesul în zonele pietonale se va realiza pe la trecerile de pietoni;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală (atât la pietonale, cât și în spațiile publice amenajate de tip scuar, piațetă etc.), pentru a contura o imagine unitară și pentru a genera o continuitate a spațiilor publice. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice;

- Nu este permisă staționarea autovehiculelor pe circulația pietonală. Excepție fac autospecialele pentru situații de urgență, autovehiculele pentru aprovizionare și mașinile de salubritate.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Nu se aplică.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații rutiere să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Este necesar să se asigure iluminatul public și colectarea apelor pluviale cu rigole.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcărilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local.
- Se vor planta un arbore la fiecare 100m de-a lungul trotuarelor

Articolul 14 – Împrejmui

- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile sau pietonale.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

Întocmit,

Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,

Urb. Laura-Elena TUCAN