

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL T11 P 212/14, Otopeni, Jud. Ilfov

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAZA: PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilului amplasat in judetul ILFOV, orasul OTOPENI, T11 P212/14, si de amplasare a viitorului ansamblu de locuinte, servicii si comert, respectiv amenajarile aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2. Baza legala a documentatiei

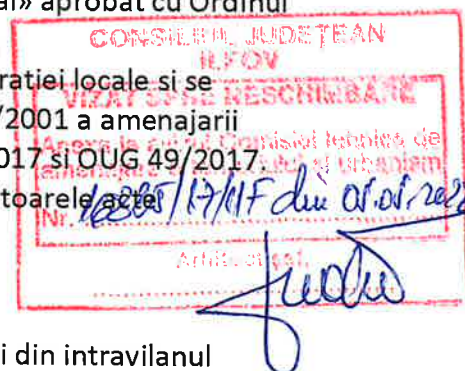
La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orasului Otopeni aprobat in 1999 si Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat prin HCL Otopeni nr. 50/2009 ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este intocmita in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, modificata si completata prin Legea nr. 86/2017 si OUG 49/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din urmatoarele acte normative, cu modificarile si completarile ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;



- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;
- Codul civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ:

- nu e cazul.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si obtinerea autorizatiei de construire pentru imobilul amplasat in judetul ILFOV, orasul OTOPENI, T11 P 212/14.

Pentru aceasta sunt enuntate reglementari imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Orasului Otopeni. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuinte, servicii si comert.

Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul reglementat nu este inscris in *Lista Monumentelor Istorice 2015* si nu se afla in *zona construita protejata* sau a *siturilor naturale protejate*. De asemenea in zona nu sunt prezente monumente istorice a caror zona de protectie sa care sa influenteze terenul ce face obiectul PUZ-ului.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmareste autorizarea executarii lucrarilor de construire si amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica) nu depreciaza valoarea imaginii urbane si pastreaza integritatea mediului.

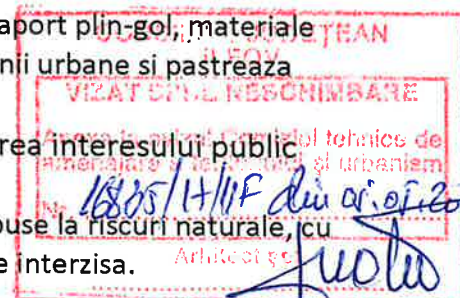
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este



interzisa. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiata nu prezinta riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranta constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Apa si canalizarea se vor solutiona in conform aviz APANova Otopeni nr. 19004166 racord la reseaua publica la momentul extinderii sau prin extindere retele (realizate pe cheltuiala investitorului). Retelele detinute de catre APANova, la data emiterii prezentului aviz mentionat mai sus, fiind in extindere.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Prezenta documentatie urmareste introducerea terenului analizat in intravilanul localitatii Otopeni si parcelarea imobilului teren in vederea construirii de locuinte. Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt prezentate detaliat in capitolul IV al prezentului regulament.

Compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei este asigurata datorita faptului ca nu se creeaza disfunctionalitati intre functiunile noi propuse si cele existente.

Procentul de ocupare a terenului

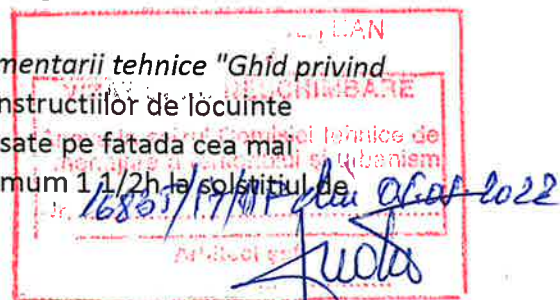
Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. Valorile mentionate in prezenta documentatie de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor constructii se va face cu respectarea conditiilor si reglementarilor din RGU si in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea asigurarii insoririi si iluminatului natural.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure o durata minima de insorire de minimum 1 1/2h la solstitiul de iarna".



Amplasarea fata de drumurile publice

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 3,0 m si maxim 5,0 m fata de aliniamentul stradal.

Amplasarea in interiorul parcelei

Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 3,00 metri si fata de limita posteriora la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica prin realizarea unor solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

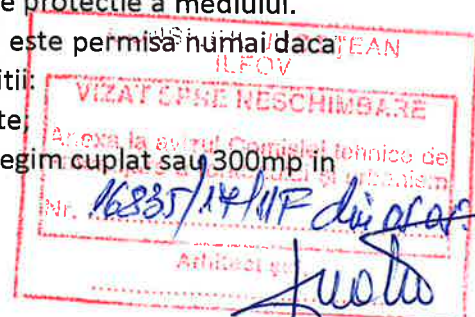
Apa si canalizarea se vor solutiona in sistem propriu prin cu microstatii modulare de epurare a apei cu deversare in emisar natural, racord la reseaua publica la momentul extinderii sau prin extindere retele (realizate pe cheltuiala investitorului).

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca, pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 10 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei 180 m² pentru cladiri amplasate in regim cuplat sau 300mp in regim izolat;



Prin conformare, volumetrie si aspect exterior, construirea viitorului ansamblu de locuinte, servicii si comert nu va intra in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaie

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 2 locuri de parcare/unitate locativa; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere comerciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Spatii verzi si plantate

Prin obtinerea autorizatiei de construire revine si obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, etc.

Astfel se va rezerva un procent de 30% din suprafata totala terenului ce va deservi spatiile verzi si plantate.

Imprejmuiri

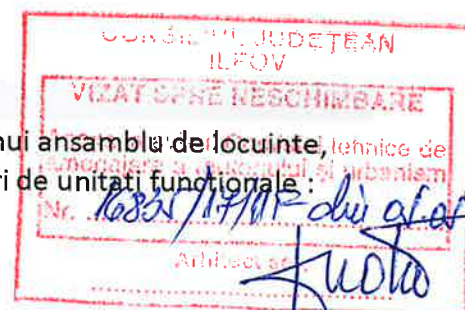
In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirea va fi de max. 2,20m si min. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,60m soclu opac, dublata de gard viu.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezenta documentatie reglementeaza conditiile de construire a unui ansamblu de locuinte, servicii si comert, in cadrul caruia s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:



L - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU MAXIM P+1E+M

Subzona locuintelor se compune locuinte individuale si colective mici cu maxim P+1E+M.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

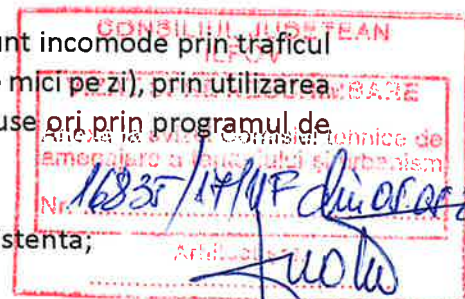
- (1) Sunt admise urmatoarele utilizari functionale:
 - a) locuinte individuale si colective mici cu maxim P+1E+M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
 - b) echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
 - c) sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - d) parcaje la sol si multietajate;
 - e) spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - f) spatii plantate – scuaruri;

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

- (1) se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (2) se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- (3) functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- (4) in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

Art. 3 - Utilizari interzise

- (1) functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- (2) activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- (3) realizarea unor false mansarde;
- (4) anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- (5) constructii provizorii;



- (6) instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- (7) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- (8) depozitare en-gros;
- (9) depozitari de materiale re folosibile;
- (10) platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- (11) depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (12) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- (13) statii de betoane;
- (14) autobaze;
- (15) statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- (16) spalatorii chimice;
- (17) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (18) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- (1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - a) Regim de construire cuplat cu suprafata min. 180 mp cu deschidere front de min. 10 m;
 - b) Regim de construire izolat cu suprafata min. 300 mp cu deschidere front de min. 12 m.
- (2) Adancimea parcelelor – conform planului de reglementari.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3,0 metri.

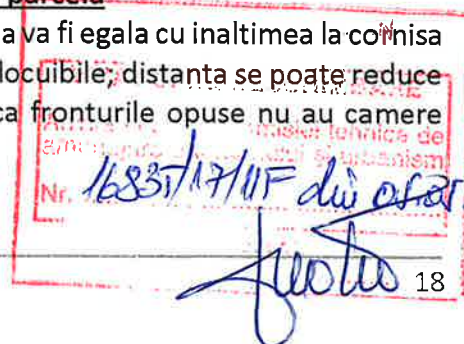
Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 3,00 metri si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înalțimea la cornisă a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 8 - Circulații și accese



- (1) Acces carosabil de minim 4.0 metri latime asigurat dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- (1) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- (1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1E+M (7m la cornisa);
- (2) Se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, cu conditia ca inaltimea constructiei sa nu depaseasca 10 metri.
- (3) Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- (1) Cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- (1) Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.
- (2) Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 - Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

16835/14/117 din 05.05.2022
futo

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,4 ADC/mp. Teren

M – SUBZONA MIXTA COMPLEMENTARA LOCUirii CU MAXIM P+2E+M

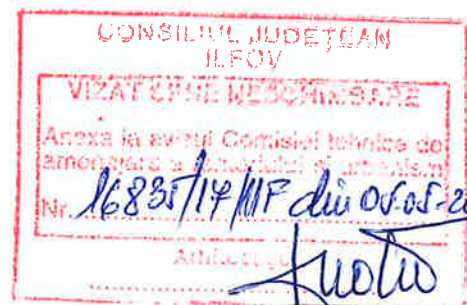
Subzon mixta cu functiuni complementare locuirii cu nivel de inaltime maxim P+2E+M situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

(1) Sunt admise urmatoarele utilizari functionale:

- a) Spatii comerciale, unitati in care se desfasoara activitate educative (gradinite, afterschool)
- b) locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):
- c) echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- d) sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- e) sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- f) comert cu amanuntul;
- g) depozitare mic-gros;
- h) restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- i) sport si recreere in spatii acoperite;
- j) parcaje la sol si multietajate;
- k) spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- l) spatii plantate – scuaruri;



Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

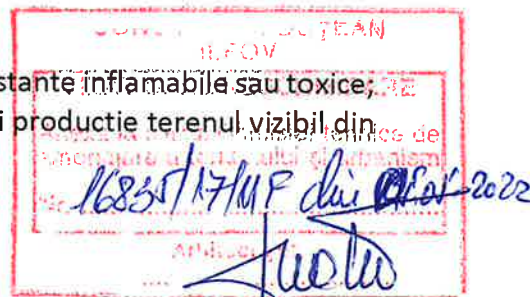
- (1) se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (2) se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze

transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- (3) functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- (4) in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

Art. 3 - Utilizari interzise

- (1) functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- (2) activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- (3) realizarea unor false mansarde;
- (4) anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- (5) constructii provizorii;
- (6) instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- (7) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- (8) depozitare en-gros;
- (9) depozitari de materiale re folosibile;
- (10) platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- (11) depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (12) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- (13) statii de betoane;
- (14) autobaze;
- (15) statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- (16) spalatorii chimice;
- (17) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (18) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- (1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- c) Regim de construire cuplat cu suprafata min. 180 mp cu deschidere front de min. 10 m;
- d) Regim de construire izolat cu suprafata min. 300 mp cu deschidere front de min. 12 m.

(2) Adancimea parcelelor – conform planului de reglementari.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3,0 metri.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 3,00 metri si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- (1) Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 8 - Circulatii si accese

- (1) Acces carosabil de minim 4.0 metri latime asigurat dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

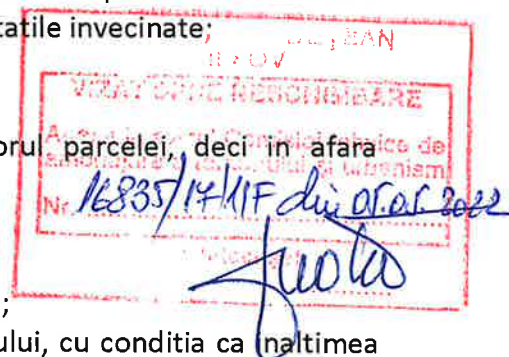
- (1) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- (1) Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E+M (10m la cornisa);
- (2) Se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, cu conditia ca inaltimea constructiei sa nu depaseasca 10 metri.
- (3) Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- (1) Cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.



Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- (1) Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.
- (2) Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14 – Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,4 ADC/mp. Teren



Urb. Alexandru Stanciu