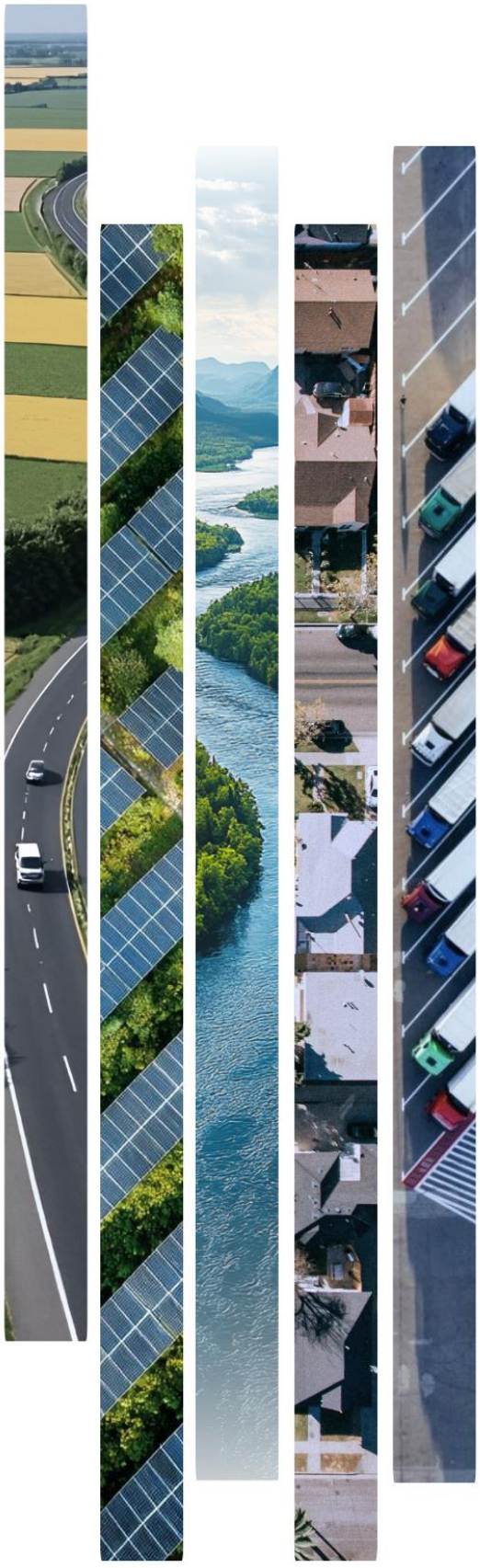

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA GĂNEASA, JUDEȚUL ILFOV

ELABORATOR
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.

DATA
OCTOMBRIE 2025

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:	**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL, COMUNA GĂNEASA, JUDEȚUL ILFOV
BENEFICIAR:	**COMUNA GĂNEASA** COMUNA GĂNEASA | STR. ȘTEFAN CEL MARE | NR. 34 | JUDEȚUL ILFOV | TEL. 023513060
PROIECT NR.:	**11/2024**
DATA:	**OCTOMBRIE 2025**
ELABORATOR:	**Asocierea VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L** — București | Sector 6 | Bd. Iuliu Maniu | Nr. 6Q **ARIA 42 STUDIO S.R.L** — București | Sector 2 | Strada Pictor Ștefan Luchian | Nr. 8
ÎNTOCMIT:	**arh. urb. Timur MIHĂILESCU** **arh. urb. Andreea DALIMON-TUDOR** **urb. Ana Maria DURLĂ-UNGUREANU** **urb. Ioana-Ramona ZANFIR** **arh. Gabriela ȘOPTĂREANU** **arh. Ioana VELESCU** **arh. Andrei – Victor MOFLEA** **urb. peis. Ionuț – Daniel STOICA** **urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU** **urb. Maria-Francesca ZECA** **urb. Anda Antonia ION** **urb. Daiana Valentina VOICU**

CUPRINS

CAPITOL 1 DISPOZIȚII GENERALE 7

1.1. Rolul regulamentului de urbanism 7

1.2. Baza legală a elaborării 7

1.3. Domeniul de aplicare 13

CAPITOL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ INSTITUITE 15

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Zone de reglementare suplimentară aferente. 15

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 19

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii. Zone de reglementare suplimentară aferente . 21

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii 23

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară 24

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunilor terenurilor și a construcțiilor 26

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 29

2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS) 31

ZRS 01 _ Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000) 31

ZRS 05 _ Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice 33

ZRS 06 _ Zonă cu risc de alunecări 35

ZRS 09_ Zonă de risc la inundații 35

ZRS 10_ Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape 36

ZRS 14 _ Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații rutiere 36

ZRS 17_ Zonă de protecție obiective cu destinație specială 39

ZRS 19_ Zonă de protecție sanitară 39

ZRS 22_ Obiective de utilitate publică 41

ZRS 23_ Zonă supusă circulației juridice a terenurilor 42

ZRS 24_ Zonă de protecție rețele de apă 42

ZRS 25_ Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică 43

ZRS 26_ Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate 43

ZRS 27_ Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale 44

ZRS 30_ Zonă cu interdicție temporară de construire 45

2.9. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii 46

CAPITOL 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 47

3.1. Generalități 47

3.2. Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) 48

3.3. Bilanț teritorial 49

CAPITOL 4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) 51

4.1. UTR L _ Zonă locuințe și funcțiuni complementare Cod ZF: ZF11 51

Zona Li _ Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare 51

Zona Lc _ Zona locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare 61

4.2. UTR IS _ Zonă instituții, servicii și comerț Cod ZF: ZF09 si ZF10 69

Zona IS1 _ Zona instituții publice în zonele centrale ale satelor - ZF09 Zonă instituții publice; 69

Zona IS2 _ Zona pentru comerț și servicii compatibile cu locuirea în zonele noi dezvoltate - ZF10 Zona comerț și servicii; 77

Zona IS3 _ Zona pentru comerț și servicii în vecinătatea zonelor industriale - ZF10 Zona comerț și servicii 85

4.3. UTR ID - Zonă unități industriale și de depozitare Cod ZF: ZF12 93

4.4. UTR A - Zonă unități agrozootehnice Cod ZF: ZF04 101

4.5. UTR SP – Zonă spații verzi plantate, sport și agrement 109

Cod ZF: ZF14, ZF18 109

Zona SP1 - Spații verzi plantate - ZF14(Zonă spații verzi, sport și agrement); 109

Zona SP2 - Perdele de protecție - ZF18 (Alte zone definite de specificul zonei); 115

Zona SP3 - Sport și agrement - ZF14(Zonă spații verzi, sport și agrement) 119

4.6. UTR DS – Zonă cu destinație specială Cod ZF: ZF 15 125

4.7. UTR G – Zona gospodărie comunală și rețelelor tehnico-edilitare Cod ZF: ZF13, ZF05 127

Zona G1 - Zona gospodărie comunală – ZF13 - Zonă gospodării comunale; 127

Zona G2 - Zonă pentru echipare-edilitară – ZF13 - Zonă gospodării comunale; 135

4.8. UTR T _ Zonă căi de comunicație și transporturi Cod ZF: ZF 06 143

CAPITOL 5 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 149

5.1. Terenuri agricole 149

5.2. Terenuri forestiere 150

5.3. Terenuri aflate permanent sub ape 150

5.4. Terenuri ocupate de căi de comunicație 151

5.5. Terenuri neproductive 151

Listă tabele:

Tabel 1. Bilanț teritorial intravilan-propus com. Găneasa 49

CAPITOL 1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului de urbanism

(1) Regulamen tul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare ce însoțește Planul Urbanistic General al comunei Găneasa, județul Ilfov, și face parte integrantă din acesta. Acesta reglementează modul de utilizare a terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(2) Autoritate și Norme: Regulamentul Local de Urbanism reprezintă un act de autoritate al administrației publice locale și conține norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în întreaga unitate administrativ-teritorială. Construcțiile cu caracter militar și special sunt exceptate de la aceste prevederi, fiind autorizate și executate conform legislației specifice.

(3) Durata de Valabilitate: Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local. Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic General poate fi prelungit o singură dată, prin hotărâre a Consiliului Local, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, dar nu mai mult de 10 ani de la expirarea termenului inițial.

(4) Modificări ale Regulamentului: Modificarea Planului Urbanistic General și implicit a Regulamentului Local de Urbanism se poate face prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, doar în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Legii 350/2001. R.L.U. Comuna Găneasa stabilește unde este obligatorie elaborarea unor documentații de urbanism prealabile construirii, în aplicarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

(5) Norme Obligatorii: Prezentul Regulament Local de Urbanism, parte integrantă a Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire vor fi emise fie prin autorizare directă, cu respectarea prevederilor legale și a prezentului regulament, fie în baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, aprobate conform legii.

1.2. Baza legală a elaborării

Planul Urbanistic General are la baza prevederile legale din domeniu în vigoare la momentul elaborării:

- Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350 I 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și de actualizare a documentațiilor de urbanism. emitent Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Publicat in Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general, reglementare tehnică, indicativ GP038/99 aprobată prin Ordinul nr.13N/10.03.1999 al MLPAT;
- Toate actele normative din domeniul contractului, aflate în vigoare la data finalizării contractului;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea 18/1991, republicată, privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 84/1996, privind îmbunătățirile funciare;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor Agricole;
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, republicată, consolidată cu prevederile OUG nr. 39/2009;
- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și Normele metodologice pentru aplicare aprobate prin HG nr. 1064/2013;
- Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- OM 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrierea în cartea funciară;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Legea 213/2008 pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice;
- HG 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinul ANCPI nr. 107/2010 de aprobare a Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României;
- HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat, cu completările și modificările ulterioare;

- OM 13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, aprobare ”Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”-Indicativ: GP0038/99;
- OM 21/N/10.04.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, aprobare ”Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- Indicativ: GM-007-2000;
- ORDIN nr. 80/N/1996 pentru aprobarea ”Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale”;
- Legea 71/1997 și 363/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea I-rețele de transport;
- Legea 171/1997 și 20/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea II- ape;
- Legea 5/2000 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea III-zone protejate;
- Legea 351/2001 și 100/2007 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea IV- rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea V- zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență 142/2008 și Legea 190/2009 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea VIII-zone cu resurse turistice;
- Legea 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- OM 562/2003, pentru aprobarea Reglementărilor tehnice ”Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (ZCP)”;
- HG 382/2003, pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul M.D.R.T. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism(MO 47/2011);
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 22/N/1996 privind aprobarea ”Ghidului de proiectare a zonelor urbane din punct de vedere acustic” indicativ GP 0001-96;

- Legea 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național;
- OM 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată;
- Legea 451/2002, pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20 octombrie 2000;
- Legea nr.331/2024 privind Codul Silvic
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 776/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 1964/2007 al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, privind instituirea regimului de Arie Naturală Protejată, a siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- OUG 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normale speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 119/2014 modificat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediului de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- O.U.G. nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011);
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații;
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;

- Ordinul MT nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Reglementarea M.T. 1/2015 privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC;
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
- OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările ulterioare;
- OM 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 /1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1996 privind Lista Categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, art. 12, alin. 2, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;
- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- Lege nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- ORDIN nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul MLPAT nr. 10/N/1993 privind aprobarea ”Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane” indicativ P 132-93 (înlocuit parțial NP24-97);

- Ordinul nr. 6/139/2003 al MLPTUMAP privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- Legea 124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor;
- Legea 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Legea 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, privind Legea Apelor;
- ORDIN nr. 828 din 04.07.2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedură de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă;
- 122/1999- Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/1997- Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995- Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859- Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- STAS 1243/88- Clasificarea și identificarea pământurilor;
- STAS 6054/77- Adâncimea maximă de îngheț;
- STAS 3300/1-85- Principii generale de calcul;
- STAS 3300/2-85- Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe;
- Normativ TS 1994- Normativ privind clasificarea pământurilor și rocilor după natura lor, după proprietățile coezive și modul de comportare la săpat;
- P100/1-2013- Cod de proiectare seismică- prevederi de proiectare pentru clădiri;
- HGR 447/10.04.2003- Norme metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- NP 074/2007- Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare;
- PE 101A/1985- Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții(republicat în 1993);
- PE 104/1993-Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V;
- PE 106/1995- Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124-Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995- Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1-750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995- Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-1p-3/1991- îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.L1-1p-5/1989- Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;

- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – ”Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev. 1”
- Ordinul M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020 privind aprobarea Producerii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.

Regulamentul Local de Urbanism ține cont, în egală măsură, de toate prevederile legale în vigoare conținute în Constituția României și în Noul Cod Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009.

1.3. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism al comunei Găneasa, județul Ilfov, constă în norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege.

(2) Intravilanul comunei este format din localități și trupuri izolate, după cum urmează:
   a. Satul Cozieni;
   b. Satul Găneasa (reședință);
   c. Satul Moara Domnească;
   d. Satul Piteasca;
   e. Satul Șindrilița;

(3) Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, ce vor fi aprobate conform legii.

(4) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele de proprietate ale parcelei sau indicatori urbanistici.

(5) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și indicatorii zonelor de reglementare stabilite prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, în baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii la data aprobării acestuia.

(6) Operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza unui Plan Urbanistic Zonal, care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare. Prin prezentul R.L.U. nu se pot emite certificate de urbanism, în vederea construirii, pentru terenurile dezmembrate fără o documentație de urbanism legal aprobată.

(7) Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, în următoarele situații:
   a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b. prezența unor vestigii arheologice;
c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

(8) Prezentul Regulament local de urbanism se aplică și produce efecte juridice, economice și tehnice începând cu data aprobării Planului Urbanistic General al comunei Găneasa județul Ilfov, prin Hotărâre de Consiliu Local.

(9) Certificatele de urbanism emise conform documentațiilor de urbanism aprobate înainte de data intrării în vigoare a prezentului regulament local de urbanism vor putea fi prelungite pentru o perioada de maximum 3 luni de zile la solicitarea investitorului, beneficiarului, proprietarului, după caz, conform condițiilor legale valabile la data solicitării prelungirii termenului de valabilitate a certificatului de urbanism.

(10) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare U.T.R.) *-referință cod ZF zone funcționale și ZRS Reglementare suplimentară specifică* - este determinată de caracterul și caracteristica (parametrii) zonelor analizate și studiate și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:
a. relief și peisaj cu caracteristici similare;
b. evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp (referință fiind Studiul istoric și zonele istorice de referință – ZIR, stabilite prin acesta);
c. populație cu structura omogenă;
d. sistem parcelar și mod de construire omogene (tipologia și morfologia parcelarului);
e. folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
f. regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

(11) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

CAPITOL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ INSTITUITE

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Zone de reglementare suplimentară aferente.

Art.1. Terenuri agricole din extravilan

(1) Conform art. 3 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
   a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
   b. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(2) Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător.

(3) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

(4) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(5) În conformitate cu art.92^1 din legea 18/1991 privind fondul funciar, introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol, calculat conform legii.

Art.2. Terenuri agricole din intravilan

(1) Conform art. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:

a. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
b. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
    - Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
    - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
c. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(2) Intravilanul propus se stabilește prin Planul Urbanistic General, iar introducerea de noi terenuri agricole în intravilan, ulterior intrării în vigoare a prezentului PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării în prealabil a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Art.3. Suprafețe împădurite

(1) Conform art. 5 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
b. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.
c. Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

(2) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

(3) Terenurile categorie de folosință Pădure, identificate și delimitate pe raza UAT-ului Comunei Găneasa își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin Planurile Urbanistice Zonale.

Art.4. Resursele subsolului

(1) Conform art. 6 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
   a. Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
   b. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
   c. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
   d. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Art.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Conform art. 7 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
   a. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
   b. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
   c. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
   d. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.6. Expunerea la riscuri tehnologice

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

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) Se vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și a Ordinului nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016.

Art.7. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice conform Ordin nr. 1587/1997.

Art.8. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Autorizarea executării construcțiilor, alatele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(4) La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ţine seama de condiţiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderile, mărirea capacității sau înlocuirea reţelelor de apă - canal.

(5) Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor.

Art.9. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

(2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizări interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Pentru parcele care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Art.10. Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)

(1) Conform legii nr. 350/2001, Anexa 2:
   a. Procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
   b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.
   c. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
      - Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
      - Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

(2) În conformitate cu legea 350/2001, art. 32 Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii. Zone de reglementare suplimentară aferente

Art.11. Conform Ordin 119/2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

a) Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale (alunecări de teren/ inundații);
b) Reducerea degajării sau infiltrării de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
c) Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
d) Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
e) Sănătatea populaţiei faţă de poluarea antropică cu compuşi chimici, radiaţii şi/sau contaminanţi biologici.

Art.12. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 aferentă Regulamentului General de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996.

(2) Se vor respecta prevederile specificate în Ordinul 119/2014-Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art.13. Amplasarea față de drumuri publice

(1) Atât străzile noi, străpungerile de străzi, cât și lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, detaliate în planșele de Reglementări Urbanistice. Amplasarea față de drumurile publice se va face în raport cu profilele stabilite prin PUG ale acestora.

(2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
   a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
   b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
   c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte instalații sau construcții de acest gen.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(4) În scopul asigurării spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare,

inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (2.1.), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(6) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(7) În sensul prezentul regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Art.14. Amplasarea față de aliniament

(1) În traversarea localităților rurale, amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei va ține seama de regimul drumului public din care se face accesul, retragerea calculându-se, după caz, față de axul drumului sau față de aliniamentul parcelei, conform legislației în vigoare și specificate la 2.3.5. Amplasarea față de drumurile publice.

(2) Fac excepție de la alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(4) Pentru parcelele afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea și caracteristicile tehnice ale noilor construcții se stabilesc ținând cont de profilul maxim propus, inclusiv lucrările de construire aferente acestora (împrejmuire, parcaje, rețele interioare, etc).

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a construcțiilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele vor respecta prevederile specificate în cadrul UTR-ului din care fac parte.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament de urbanism privind amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe baza unui Plan Urbanistic Zonal.

(3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă:
   a. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
   b. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(4) Pentru construcțiile ce vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic General Comuna Găneasa, retragerile față de limitele laterale vor respecta reglementările definite pentru fiecare zonă funcțională din prezentul RLU.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.16. Accesuri carosabile

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

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU, aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.17. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.18. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în interiorul parcelei.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor și numărul acestora se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr. 5 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996 și a Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

(4) Excepție de la pct. (3) sunt locuințele pentru care se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.19. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
   a. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
   b. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(5) Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(6) Rețelele existente/ noi de telefonie, comunicații și de date vor fi amplasate în subteran.

Art.20. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă a imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea conductelor de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurii existente, în intravilanul și extravilanul comunei Surdila-Găiseanca.

Art.21. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunilor terenurilor și a construcțiilor

Art.22. Parcelarea

(1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.

(2) Suprafețele minime ale parcelelor, în funcție de destinație, sunt următoarele:

a. U.T.R L
   - Li _ Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare **– 350 mp**
   - Lc _ Zona locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare - **500 mp**

b. U.T.R. IS
   - IS1 _ Zonă pentru instituții publice în zonele centrale ale satelor - ZF09 Zonă instituții publice – **250 mp**
   - IS2 _ Zonă pentru instituții publice compatibile cu locuirea în zonele noi dezvoltate - ZF10 Zonă comerț și servicii – **350 mp**
   - IS3 _ Zonă pentru comerț și servicii în vecinătatea zonelor industriale - ZF10 Zonă comerț și servicii – **700 mp**

c. U.T.R. ID
   - ID _ Zonă pentru unități industriale și depozitare - ZF12 Zonă unități industriale și depozitare – **1000 mp**

d. U.T.R. A
   - A _ Zonă pentru unități agrozootehnice - ZF04 Unități agrozootehnice – **1000 mp**

e. U.T.R. SP
   - SP1 _ Spații verzi plantate - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement – **fără precizări**
   - SP2 _ Perdele de protecție - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement – **fără precizări**
   - SP3 _ Sport și agrement - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement– **fără precizări**

f. U.T.R. DS
   - DS _ Zona cu obiective cu destinație specială - ZF15 Zonă cu destinație specială - **fără precizări**

g. U.T.R. G
   - G1 _ Zonă pentru gospodărie comunală - ZF13 Zonă gospodării comunale – **1000 mp**
   - G2 _ Zonă pentru echipare-edilitară - ZF05 Echipare tehnico-edilitară – **fără precizări**

h. U.T.R. C
   - C _ Zonă căi de comunicații și transport rutier - ZF0 Căi de comunicație și transporturi – **nu e cazul**

(3) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

(5) Sunt considerate construibile parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de utilități(apă, canalizare, energie electrică).

(6) Este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conform Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

(7) În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

Art.23. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime , respectiv a înălțimii maxime admise, conform prevederilor specificate în UTR-ul din care face parte.

(2) Pentru construcțiile existente la momentul aprobării prezentului regulament ce depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

(3) În cadrul reglementărilor din prezentul regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Art.24. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Se interzic culorile tari , puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Se va opta pentru folosirea nuanţelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori şi nuanţe nesaturate, apropiate de cele naturale.

(5) Parapeții de la prispe, foișoare, cerdacuri sau terase se vor realiza din lemn, după specificul local. Se interzic inoxul, materialele plastice, sticla colorată, texturi și culori nespecifice pentru balustrade, baluştrii din beton sau piatră.

(6) Se interzice placarea cu piatră naturală, plăci ceramice, sau alte tipuri de plăci pe fațade, cu excepția soclului. Se interzice tencuirea cu materiale de tip tencuială decorativă mozaicată.

(7) Se interzice placarea pereţilor cu tablă (simplă, cutată, compozită etc.). Se interzic materialele care conţin azbest, precum şi materialele din polimeri. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau piatră de râu, sau cu elemente de lemn

(8) Balcoanele sau terasele care marchează accesul își vor păstra elementele constitutive caracteristice localității, materialele din care sunt alcătuite (lemn sau zidărie), forma golurilor (uneori cu arcade), raportul dintre înălțime și lățime precum și ponderea și poziția în cadrul fațadei și a volumului din care fac parte.

(9) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereţilor exteriori, cu excepția soclului.

(10) Acestea vor fi cât mai discrete, preferabil se va evita dispunerea burlanelor pe fațada principală, sau se vor masca prin culoare sau alte detalii de fațadă, astfel încât sa nu fie perceptibile. Soluțiile de scurgere ale apelor pluviale trebuie să propună un număr cât mai mic de burlane aparente.

(11) Materialele, cromatica și texturile permise pentru noile construcții sau pentru reabilitarea celor vechi sunt următoarele:

a. Culori de câmp- minim 70% din suprafața totală a fațadelor

RAL 9010 RAL 7032 RAL 1004 RAL 2013

RAL 1019 RAL 1000 RAL 6013 RAL 6021

- **Culori pentru soclu- maxim 20% din suprafața totală a fațadelor**

RAL 7026 RAL 8002 RAL 8019 RAL 9010

b. Materiale permise pentru acoperiș:
   - Tablă fălțuită - RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;
   - Țiglă metalică – RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;
   - Țiglă ceramică – RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;

c. Materiale permise pentru fațade:
   - Cărămidă aparentă;
   - Beton aparent;
   - Sticlă;

(12) Se vor avea în vedere prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Română. Sectorul Argeș - Motiștea elaborat de OAR.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art.25. Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unității teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se poate face înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

(3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 2 locuri de parcare.

(4) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații verzi plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.

(6) Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea pofilelor transversale.

(7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acesta.

(8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

Art.26. Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
   a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
   b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Împrejmuirea de la stradă va fi semi-transparentă și va avea o înălțime de maxim 2,20 m.

(4) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi din materiale opace.

2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)

Art.27. Zone cu valoarea peisagistică și zone naturale protejate

ZRS 01 _ Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)

(1) Conform art. 8 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
   a. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
   b. Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
   c. Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vederea păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

(2) În conformitate cu O.U.G. nr. 57/ din 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, art.4, alin. 23 rețea ecologică "Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice;

(3) În conformitate cu O.U.G. nr. 57/ din 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, art. 5 pentru asigurarea măsurilor speciale de protecție și conservare se instituie un regim diferențiat de protecție, conservare și utilizare potrivit următoarelor categorii de arii naturale protejate: de interes național, de interes internațional, de interes comunitar sau situri "Natura 2000", de interes județean sau local.

(4) În conformitate cu Anexa nr. 1 și prevederile art. 5, ariile de interes comunitar sunt definite astfel:
   a. Situri de importanță comunitară – SCI (ROSCI)– arii naturale care, in regiunea sau in regiunile biogeografice in care exista, contribuie semnificativ la menținerea sau restaurarea la o stare de conservare favorabila a habitatelor naturale sau a speciilor de interes comunitar si care pot contribui semnificativ la coerenta rețelei „NATURA 2000" si/sau contribuie semnificativ la menținerea diversității biologice in regiunea ori regiunile biogeografice respective. Pentru speciile de animale cu areal larg de răspândire, siturile de importanta comunitara ar trebui sa corespunda zonelor din areal in care sunt prezenți factori abiotici si biotici esențiali pentru existenta si reproducerea acestor specii.

b. **Arii speciale de conservare** – arii naturale protejate de interes comunitar ale căror scopuri sunt conservarea, menținerea si, acolo unde este cazul, readucerea intr-o stare de conservare favorabila a habitatelor naturale si/sau a populațiilor speciilor pentru care situl este desemnat.
c. **Arii de protecție specială avifaunistică – SPA (ROSPA) –** arii naturale protejate ale caror scopuri sunt conservarea, menținerea si, acolo unde este cazul, readucerea intr-o stare de conservare favorabila a speciilor de păsări si a habitatelor specifice, desemnate pentru protecția speciilor de păsări migratoare sălbatice. Ariile speciale de protecție avifaunistica sunt desemnate prin hotărâre a Guvernului si fac parte din rețeaua europeana „NATURA 2000".

(5) În conformitate cu art. 28 din O.U.G. nr. 57/ din 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care nu îndeplinesc obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. **Orice plan sau proiect se supun evaluării de mediu ori evaluării impactului asupra mediului, evaluarea adecvată a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar este parte integrantă din acestea.**

(6) Comuna Găneasa se învecinează cu două situri de importanță comunitară în conformitate cu Ordinul nr. 1964 din 2007, art. 4 prevede astfel: pentru toate planurile, programele şi proiectele care urmează să se desfășoare în siturile de importantă comunitară, precum şi în vecinătatea acestora, se aplică prevederile legale în vigoare referitoare la procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și la procedura-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

(7) Prezentul Regulament Local de Urbanism face referire la următoarele arii naturale protejate:

Nr. crt extras din Inventarul ariilor naturale protejate din România	Cod Arie Naturală Protejat	Nume	Legiferat prin:	Județ
1268	ROSCI0308	Lacul și Pădurea Cernica	ORDIN nr. 2387 din 29 septembrie 2011	CL; IF
1524	ROSPA0122	Lacul și Pădurea Cernica	HOTĂRÂRE nr. 971 din 5 octombrie 2011	CL; IF

Art.28. Zone construite protejate

ZRS 05 _ Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice

(1) Generalități :

(1) În conformitate cu art. 8 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:

a. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
b. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
c. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

(2) Monumente istorice existente (LMI)

(2) În conformitate cu legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 23 intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

(3) În conformitate cu normele de aplicare a legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în situația în care se autorizează executarea unor lucrări de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale în vigoare;

(4) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) din legeaa 422/2001 se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(5) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice (LMI), dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(6) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

(7) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de personal de specialitate atestat de către Ministerul Culturii, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

(8) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. **În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.**

(9) În conformitate cu art. 59 din legea 422/2001 se consideră o zpna de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților - măsurată din limita exterioară. Acest articol este valabil până la instituirea zonei de protecție în conformitate cu legislația de specialitate.

(10) Prezentul Regulament Local de Urbanism face referire la următoarele monumente:

Nr. crt conform LMI	COD LMI	Categorie	Tip	Localitate	Cronologie	Amplasamnet
647	IF-II-m-B-15297	Biserica ”Sf. Nicolae”	Lăcaș de cult	Str. Paulina de Kotzebue nr. 35, Sat Moara Domnească; Comuna Găneasa	187, modif. 1909	Intravilanul comunei Găneasa
679	IF-II-m-B-15305	Biserica „Adormirea Maicii Domnului”	Lăcaș de cult	Str. Revoluției nr. 71, Sat Piteasca, Comuna Găneasa	A doua jum. sec. XIX	Intravilanul comunei Găneasa

(3) Situri arheologice

(2) În conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, aprobata cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001 autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

(3) Teritoriile siturilor arheologice identificate vor fi delimitate ca zone protejate, situri arheologice. În jurul acestor situri arheologice se instituie o arie de protecție în limita a 200 m în intravilan, respectiv 500 m în extravilan, dar se ține cont de limita de proprietate cadastrală;

(4) Protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic în conformitate cu legislația în vigoare prevede interzicerea oricăror activități, inclusiv a celor autorizate anterior până la finalizarea procedurii privind descărcarea de sarcina arheologică în conformitate cu art. 5 din legea de specialitate. Certificatul de descărcare de sarcina arheologică, prevăzut la alin. (3), este emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu obligația acestora de înștiințare a direcției de specialitate din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 10 zile.

Art.29. Expunerea la riscuri naturale

ZRS 06 _ Zonă cu risc de alunecări

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) În conformitate cu Hotărârea nr. 447/2003, art. 4 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren hărților de risc natural la alunecări de teren, autoritățile administrației publice locale: dentifica, declara și monitorizează zonele de risc la alunecări de teren, asigură managementul situațiilor de criza în cazul producerii alunecărilor de teren, stabilesc, după caz, măsurile de prevenire și atenuare a riscului natural la alunecări de teren, precum și condițiile de autorizare a executării construcțiilor în arealele respective.

(4) În conformitate cu art. 9 documentațiile de urbanism - planurile de urbanism generale și regulamentele locale de urbanism aferente - detaliază harta de risc natural la alunecări de teren prin planuri de risc la scări adecvate.

ZRS 09_ Zonă de risc la inundații

(5) În conformitate cu legea 107/1996, art. 49. se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe.

(6) Zona inundabilă este definite în legea de specialitate ca fiind suprafața de teren din albia majoră a unui curs de apă, delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari.

Art.30. Zonele de protecție apele române

ZRS 10_ Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape

(7) Zona de protecție: zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă;

(8) Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrala în domeniul sănătății.

Anexa 2 - lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice			
Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă			
Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5 m	15 m	20 m
Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale			
indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5 din lege			
Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare			
– intre Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.			

Art.31. Amplasarea față de drumurile publice

ZRS 14 _ Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații rutiere

(1) Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor respecta prevederile HG nr. 36/1996, Ordonanța nr. 43/1997 și condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
b. Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
c. Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2.1.), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) În sensul prezentul regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

(7) Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor în cale curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, la drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

(8) În extravilan - spațiile care constituie zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale spațiului de siguranță și ale zonei drumului, delimitate astfel:

- 50m pentru autostrăzi sau drumuri expres;
- 22m pentru drumuri naționale;
- 20m pentru drumuri județene;
- 18m pentru drumuri comunale;

(9) În intravilan - pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre aliniamente /gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 26m pentru drumurile naționale, de min. 24m pentru drumurile județene și de min. 20m pentru drumurile comunale.

(10) În intravilan se vor respecta profilele de drum, aliniamentele, alinierile și zonele verzi de protecție aferente stabilite prin planșele 3_6.1_Reglementari_urbanistice_propuse_si_UTR, 3_10.1_Retea_majora_circulatii_transport_public_mobilitate_stationare, 3_10.2_Retea_majora_circulatii_transport_public_profile_drumuri, astfel:

_ PROFIL PROPUS 0 _ Drum Expres / Autostradă

_ PROFIL PROPUS 1A _ Drum Radial 6 cu două artere colectoare

_ PROFIL PROPUS 1B _ Drum Radial 6 cu o arteră colectoare

_ PROFIL PROPUS 2A _ DN2 modernizat, fără artere colectoare

_ PROFIL PROPUS 2B _ DN2 modernizat cu o arteră colectoare

_ PROFIL PROPUS 2C _ DN2 modernizat cu două artere colectoare

_ PROFIL PROPUS 3A _ DJ100 / DJ 300 / DJ 301B modernizat în zona constituită

_ PROFIL PROPUS 3B _ DJ100 / DJ 300 / DJ 301B modernizat în zona de dezvoltare

_ PROFIL PROPUS 4A _ DC27 / DC29 modernizat în zona constituită

_ PROFIL PROPUS 4B _ DC29 modernizat în zona constituită

_ PROFIL PROPUS 4C _ DC29 modernizat în zona neconstituită

_ PROFIL PROPUS 5A _ ARTERĂ tramă majoră în zona constituită

_ PROFIL PROPUS 5B _ ARTERĂ tramă majoră în zona constituită

_ PROFIL PROPUS 6 _ STRADĂ PRINCIPALĂ modernizată / propusă

_ PROFIL PROPUS 7 _ STRADĂ SECUNDARĂ modernizată / propusă

_ PROFIL PROPUS 8 _ STRADĂ SECUNDARĂ modernizată / propusă

_ PROFIL PROPUS 9 _ STRADĂ SECUNDARĂ modernizată / propusă

(11) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(12) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni, altele decât cele specificate la alin. (5) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.32. Zone cu destinație specială

ZRS 17_ Zonă de protecție obiective cu destinație specială

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu caracter special reprezintă exercitarea autorităţii de către instituţiile din Sistemul Naţional de Apărare, Ordine Publică şi Securitate Naţională, denumit în continuare SNAOPSN, cu privire la punerea în aplicare a prevederilor documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate potrivit legii, reglementărilor interne aplicabile zonelor cu destinaţie special, care stau la baza realizării lucrărilor de construcţii.

(2) Procedura cu privire la autorizare a executării lucrărilor de construcţii cu caracter special aprobată prin Ordinul nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 stabilește următoarele semnificații: a. zone cu destinaţie specială - zone evidenţiate în documentaţiile de urbanism aprobate potrivit legii cu simbolul DS (destinaţie specială) aflate în proprietatea/administrarea instituţiilor cu atribuţii în domeniul apărării, ordinii publice şi siguranţei naţionale; b. zone de protecţie ale zonelor cu destinaţie specială - reprezintă suprafeţele de teren delimitate în jurul unor obiective cu caracter special în cadrul cărora sunt instituite servituţi pentru funcţionarea corespunzătoare a acestora, servituţi stabilite prin acte normative specifice, precum şi prin documentaţii de amenajarea teritoriului şi de urbanism.

Art.33. Zona de protecție sanitară

ZRS 19_ Zonă de protecție sanitară

(3) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014, art. 2 zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

(4) Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate.

(5) Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

(6) La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

(7) 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 în conformitate cu Ordinul nr. 119/2004.

(8) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii menționată anterior.

(9) Obiectivele și activitățile prezentate la art. 11 din Ordinul nr. 119/2014 necesită efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației.

(10) Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive se vor trata in incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea in colectorul stradal.

Art.34. Obiective de utilitate publică

ZRS 22_ Obiective de utilitate publică

(11) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

a. prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale-cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(12) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(13) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(14) Drumurile şi căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației şi accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(15) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(16) Construirea și modernizarea străzilor se va face cu respectarea normativelor și standardelor de profil. Capacitățile de circulație ale acestora vor fi determinate ținându-se cont de funcționalitatea zonelor pe care le deservesc, precum și de volumele de trafic estimate.

Art.35. Circulația juridică a terenurilor

ZRS 23_ Zonă supusă circulației juridice a terenurilor

(1) Toate terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil. Potrivit Legii nr. 247/2005, toate terenurile private rămân în circuitul civil, indiferent de destinația lor: terenuri agricole, construibile, forestiere etc.

(2) Modalități de înstrăinare. Înstrăinarea terenurilor se poate realiza prin toate modalitățile prevăzute de Codul Civil, cum ar fi vânzarea, moștenirea, accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Se pot, de asemenea, constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, inclusiv uzufructul, uzul, superficia și servitutea

(3) Excepții și restricții. Există terenuri pentru care circulația este limitată prin lege. De exemplu, terenurile atribuite conform art. 19 alin. 1, art. 21 și art. 43 din Legea nr. 18/1991 republicată nu pot fi înstrăinate timp de 10 ani de la dobândire, sub sancțiunea nulității absolute.

(4) Inalienabilitatea terenurilor forestiere atribuite formelor asociative. Terenurile forestiere atribuite formelor asociative, precum obștile, sunt inalienabile, conform Legii nr. 1/2000. De asemenea, Legea nr. 247/2005 instituie o inalienabilitate temporară pentru terenurile aflate în litigii privind reconstituirea dreptului de proprietate, până la soluționarea acestor litigii.

(5) Exproprierea pentru lucrări de interes public, precum:
   a. Explorări geologice și extracția de substanțe minerale;
   b. Infrastructura de energie electrică, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare;
   c. Construirea căilor de comunicație;
   d. Lucrări de protecție împotriva dezastrelor naturale, precum îndiguirea râurilor și prevenirea alunecărilor de teren;
   e. Dezvoltarea de proiecte sociale, cum ar fi locuințele sociale și alte facilități de interes public;

(6) Exproprierea se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr. 33/1994, iar proprietarii sunt despăgubiți pentru terenurile preluate.

ZRS 24_ Zonă de protecție rețele de apă

(1) În conformitate cu Legea apelor nr. 107/ 1996, art. 5 normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea autorității publice centrale din domeniul apelor și a autorității publice centrale din domeniul sănătății.

(2) Supravegherea calității apei potabile și a apei de îmbăiere se asigură de către autoritatea publică centrală din domeniul sănătății, precum și de autoritățile publice locale, conform prevederilor în vigoare.

(3) În conformitate cu H.G. nr. 101/1997, art. 31 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară, dimensionarea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru staţiile de pompare, instalaţiile de imbunatatire a calităţii apei - deznisipatoare, decantoare,

filtre, staţii de dezinfectii şi altele asemenea -, staţiile de imbuteliere a apelor minerale, rezervoarelor ingropate, aductiunile şi reţelele de distribuţie etc. se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

a. statie de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
b. instalaţii de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;
c. rezervoare ingropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
d. conducte de aductiune, 30 m faţă de orice sursa potenţiala de contaminare;
e. reţele de distribuţie, 3 m.

(4) Distanta pe orizontala dintre aductiunile de apa potabilă sau minerala şi orice conducte de canalizare, cu care au traseu paralel, trebuie să fie de minimum 3 m.

Art.36. Amplasarea față de linii electrice aeriene

ZRS 25_ Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

(5) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(6) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV;
- 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.

(7) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit, construită pe teren împădurit, are valorile:

- 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

ZRS 26_ Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate

(1) În contextul adaptării la schimbările climatice, a necesității reducerii riscurilor de dezastre și necesității protecției resurselor de apă, se impune susținerea implementării soluțiilor bazate pe natură care sprijină infrastructura verde, a sistemelor durabile de drenaj care combină elemente de infrastructură convențională gri cu cele verzi, ajută la creșterea cantităților de apă acumulate în corpurile de apă și reduce vulnerabilitatea la inundații și secete.

(2) Metode de dezvoltare cu impact redus, utilizând soluții bazate pe natură și măsuri naturale de retenție a apei, care pot fi implementate în spațiul urban, pot fi de tipul celor prezentate în

continuare, acoperișuri verzi. Acoperișurile verzi (cunoscute și sub numele de acoperișuri vegetale, acoperișuri ecologice etc.) sunt suprafețe de acoperiș care conțin, în mod tipic, materiale de drenaj și protecție la umezeală și un mediu de creștere proiectat să susțină creșterea plantelor

(3) Evacuarea apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor este permisă numai dacă prin aceasta:
   a. nu se aduc prejudicii igienei şi sănătăţii publice sau personalului de exploatare;
   b. nu se diminuează prin depuneri capacitatea de transport a canalelor colectoare;
   c. nu se degradeaza construcţiile şi instalaţiile reţelelor de canalizare, ale statiilor de epurare şi ale echipamentelor asociate;
   d. nu sunt perturbate procesele de epurare din staţiile de epurare sau nu se diminuează capacitatea de preluare a acestora;
   e. nu se creează pericol de explozie.

(4) Apele uzate provenite de la unităţile medicale şi veterinare, curative sau profilactice, de la laboratoarele şi institutele de cercetare medicală şi veterinara, întreprinderile de ecarisaj, precum şi de la orice fel de întreprinderi şi instituţii care prin specificul activităţii lor pot produce contaminarea cu agenţi patogeni - microbi, virusuri, oua de paraziti - se descarca în reţelele de canalizare ale localităţilor şi în staţiile de epurare numai în condiţiile în care s-au luat toate măsurile de dezinfecţie/sterilizare prevăzute de legislaţia sanitară în vigoare (NTPA-002/2002).

(5) Evacuarea apelor uzate în reţelele de canalizare sau în staţiile de epurare se face în baza acceptului de evacuare dat în scris de operatorul de servicii publice care administrează şi exploatează reţeaua de canalizare şi staţia de epurare, precum şi a contractului de branşare/racordare şi utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi canalizare, încheiat cu acesta. Pentru utilizatorii de apă cu potenţial major de poluare, după obţinerea acceptului de evacuare este necesară obţinerea avizului/autorizaţiei de gospodărire a apelor (NTPA-002/2002).

Art.37. Amplasarea față de conductele de gaze naturale

ZRS 27_ Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale

(1) Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

(2) Zona de siguranță cuprinde distanța de siguranță și zona de protecție.

(3) Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (stații de comprimare, stații de reglare măsură etc.) se măsoară de la partea exterioară a împrejmuirii.

(4) Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații birouri etc.).

(5) Se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală –

menționate în Anexa 10 - între axa conductelor de transport gaze naturale și viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/realizate.

a. 20 m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);
b. 100 m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zona de recreere sau alt lac public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie sa fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, dacă există peste 46 de clădiri, distanța minimă este de 200m;
c. 200 m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
d. 6 m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
e. 6 m - parcări auto;
f. 6 m - păduri sau zone împădurite;
g. 20 m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
h. 50 m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;
i. 30 m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
j. 6 m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
k. 20 m - stații de epurare, gospodărie apă;
l. 1000/2000 m (amonte/aval) - balastiere în albia râurilor;
m. 200 m - lucrări miniere (la suprafața sau în subteran);
n. paralelism cu drumuri: - naționale (europene, principale, secundare) – 26 m; de interes județean – 24 m; de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 20 m; de utilitate privată - 9,5 m.
o. paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații
p. etc.) – 5 m;
q. cămine de vizitare – 6 m;

Art.38. Interdicție de construire

ZRS 30_ Zonă cu interdicție temporară de construire

(1) În conformitate cu legea 350/2001, art. 46 Planul Urbanistic General (P.U.G.) cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, inclusiv c se pot stabili și delimita zone cu interdicție temporară și definitivă de construire.

(2) În conformitate cu legea 350/2001, art. 31^3 zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

(3) Interdicție de construire (non aedificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Art.39. Intrarea în vigoare

2.9. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu conform art. 198 din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență nr. 57 din 2019, prin aprobarea de către Consiliul Local.

(2) Prezentul regulament anulează și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei aflat în vigoare până la avizarea și aprobarea prezentului PUG și RLU.

Art.40. Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Prelungirea acestora se va face cu actualizarea prevederilor cuprinse în prezentul RLU.

CAPITOL 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Generalități

(1) Intravilanul U.A.T. Găneasa, județul este compus din satele Surdila-Găiseanca și Filipești, la care se un trup izolat de intravilan.

(2) Suprafața teritoriului administrativ este de 4640,95 ha, din care teritoriul intravilan este de 3755,66 ha.

(3) Reglementările urbanistice formulate în prezentul regulament sunt structurate pe zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)

(4) Pentru fiecare zonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

I. GENERALITĂȚI

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE
Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Art.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR
Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ
Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
Art.16. ÎMPREJMUIRI

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

3.2. Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)

(1) În teritoriul intravilan propus, delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.) este următoarea:

a. U.T.R L _ Zona locuințe și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare
   - Zona Li _ Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
   - Zona Lc _ Zona locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare.

b. U.T.R. IS _ Zonă instituții, servicii și comerț - ZF09 Zonă instituții publice și ZF10 Zonă comerț și servicii
   - Zona IS1 _ Zona pentru instituții publice în zonele centrale ale satelor - ZF09 Zona instituții publice;
   - Zona IS2 _ Zona pentru comerț și servicii compatibile cu locuirea în zonele noi dezvoltate - ZF10 Zona comerț și servicii;
   - Zona IS3 _ Zona pentru comerț și servicii în vecinătatea zonelor industriale - ZF10 Zona comerț și servicii.

c. U.T.R. ID _ Zonă unități industriale și de depozitare - ZF12 Zonă unități industriale și depozitare

d. U.T.R. A _ Zonă pentru unități agrozootehnice - ZF04 Unități agrozootehnice

e. U.T.R. SP _ Zonă spații verzi plantate, sport și agrement - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement și ZF18 Alte zone definite de specificul zonei
   - Zona SP1 _ Spații verzi plantate - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement;
   - Zona SP2 _ Perdele de protecție - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement;
   - Zona SP3 _ Sport și agrement - ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement.

f. U.T.R. DS _ Zona cu obiective cu destinație specială - ZF15 Zonă cu destinație specială

g. U.T.R. G _ Zona gospodărie comunală și rețelelor tehnico-edilitare - ZF13 Zonă gospodării comunale și ZF05 Echipare tehnico-edilitară;
   - Zona G1 _ Zonă pentru gospodărie comunală - ZF13 Zonă gospodării comunale;
   - Zona G2 _ Zonă pentru echipare-edilitară - ZF05 Echipare tehnico-edilitară;

h. UTR C _ Zonă căi de comunicație și transporturi – ZF06 Căi de comunicație și transporturi

3.3. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN-EXISTENT COMUNA GĂNEASA			
ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚA (ha) Localitate principală GĂNEASA	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
	ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	3.90	0.10%
	FOND FORESTIER	52.80	1.41%
	TERENURI AGRICOLE	0.72	0.02%
	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	371.37	9.89%
	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.00	0.00%
	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	108.80	2.90%
	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	106.91	2.85%
	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	641.37	17.08%
	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	1225.21	32.62%
	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	931.49	24.80%
	ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	13.84	0.37%
	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	275.83	7.34%
	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.10	0.00%
	ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE	23.08	0.61%
	ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	0.26	0.01%
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT		**3755.66**	**100.00%**

Tabel 1. Bilanț teritorial intravilan-propus com. Găneasa

CAPITOL 4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

4.1. UTR L _ Zonă locuințe și funcțiuni complementare Cod ZF: ZF11

Descrierea zonei

Zona destinată funcțiunii de locuire este formată țesutul inițial dezvoltat la nivelul satelor un țesut specific rural, formând locuirea individuala specifică comunei. La această tipologie de locuire se adaugă zonele noi de extinderi ale locuințelor individuale și locuințele colective cu specific periurban.

Aceste țesuturi sunt definite prin ansambluri coerent formate din trama stradală, configurația parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor pe loturi. Intervențiile recente, care adoptă caracteristici mai apropiate tipologiei urbane se regăsesc izolat în interiorul teritoriului intravilan.

Pentru Comuna Găneasa, zonele destinate locuințelor individuale și colective se delimitează astfel:

1. Zona Li - Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii.
   ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
   Rh max. S/Ds+P+1E+M (sau S/Ds+P+1E-2Er/M);
   Suptafața minimă a parcelei construibile = 350 mp.
2. Zona Lc - Zona locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii.
   ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
   Rh= S/Ds+P+3Er/M (sau S/Ds+P+2E+M);
   Suptafața minimă a parcelei construibile = 700 mp.

Zona Li _ Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii - ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Utilizare rezidențială (*5_ResidentialUse*)
Funcțiunea dominantă a subzonei este cea de locuire individuală, într-un țesut inițial cu parcelar preponderent neregulat și dezvoltare în profunzime, specific mediului rural și noile extinderi ale zonei de locuire cu un specific periurban. Regimul de construire este izolat.

Utilizarea rezidențială se poate asocia cu funcțiuni complementare de mică amploare, integrate la nivelul gospodăriei sau al parcelei, precum: mici activități comerciale și de servicii de cartier (atelier meșteșugăresc, frizerie/coafor, mic magazin de proximitate), birouri pentru profesii liberale, activități recreative la scară mică, anexe gospodărești, precum și activități agricole la scară gospodărească doar ca funcțiuni complementare, nu dominante.

Pentru noile parcelări, suprafața minimă a parcelei este de 350 mp, iar în situațiile în care se realizează parcelări cu un număr mai mare de 30 loturi, se va prevedea în mod obligatoriu o zonă de funcțiuni complementare, destinată deservirii populației.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(3) Prin documentația de urbanism de tip P.U.Z. aferentă obiectivelor economice cu impact teritorial semnificativ, se pot propune ajustări ale tramei stradale principale și secundare stabilite prin P.U.G., prin extinderea studiului de oportunitate la insula/insulele delimitate de trama majoră.
   a. În acest caz, sunt permise următoarele variante de profil stradal, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare:
      - înlocuirea profilului de 13,0 m cu unul de minimum 11,0 m, cu condiția asigurării continuității și fluidității traficului;
      - utilizarea unui profil de minimum 8,0 m pentru străzile de tip fundătură, cu condiția asigurării spațiului pentru întoarcerea autovehiculelor de intervenție și a utilajelor de întreținere.
   b. Modificarea profilului stradal se poate face numai cu respectarea unei retrageri obligatorii pentru construcții de minim 10,0 m măsurată din axul drumului, pe ambele laturi, în vederea asigurării coridorului de circulație și a zonelor tehnico-edilitare.

(4) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(5) Pentru orice intervenție asupra unei construcții amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, *ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice* din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(6) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

(7) Se admit extinderi ale acestor construcții existente, în scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), cu o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

(8) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.

(9) Se permite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit după ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(10) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.

(11) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile (*5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses*):
   a. Construcții de locuințe: locuințe individuale în regim exclusiv izolat, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
   b. Alte utilizări compatibile: servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere (*3_1_CommercialServices, 3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices, 3_3_CommunityServices, 3_5_OtherServices*);
   c. Echipamente tehnico-edilitare: construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(2) Servicii comunitare (*3_3_CommunityServices*)
   a. Construcții de învățământ: grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (*3_3_2_EducationalServices*);
   b. Construcții de sănătate: cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (*3_3_3_HealthAndSocialServices*);
   c. Construcții de cult: lăcașe de cult, alte construcții de cult (*3_3_4_ReligiousServices*);

(3) Servicii culturale, de divertisment și de recreere (*3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices*)

a. **Spații de agrement**: locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (*3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);
b. **Servicii de divertisment**: parcuri tematice, parcuri de distracții de dimensiuni reduse, alte servicii de divertisment care se pot desfășura în aer liber *(3_4_2_EntertainmentServices)*;
c. **Servicii culturale:** servicii artistice, de bibliotecă, muzeu, grădini botanice amenajate, alte servicii culturale (3_4_1_CulturalServices);
d. **Infrastructură sportivă:** piscine, săli de sport, fitness, terenuri de golf, infrastructuri sportive de mici dimensiuni *(3_4_3_Sportsinfrastructures);*

(4) **Infrastructură aferentă utilităților (4_3_Utilities)**

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*): sunt permise următoarele funcțiuni cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați sau în condițiile aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu:
a. **Construcții de turism**: hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);
b. **Construcții comerciale de dimensiuni medii**: magazine generale sau specializate cu suprafața utilă de până la 500 mp (*3_1_4_OtherCommercialServices*);

(2) **Producție agricolă pentru consumul propriu** (1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption): sunt permise Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;

(3) Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, utilizate în activitățile agricole ce se desfășoară în interiorul gospodăriilor, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;

(3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;

(4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

(5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;

(7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

(8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 350 mp și deschiderea spre stradă de minim 12,0 m, care fac parte din țesutul anterior aprobării prezentului regulament.

(2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m;

(3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.

(4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(5) În cazul parcelelor noi provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
   a. Au o suprafață de minimum 350 mp;
   b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
   c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

(6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanta minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limita se vor retrage cu h/2, dar nu mai puțin de 3,0 m.

(3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.

(4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(2) Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinare în vigoare.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

(3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu. Excepție de la acest alin. o fac anexele.

(4) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:

a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal poate fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 6,0 m lățime și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,0 m rezultând un profil total de 8,0 m.
b. Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 2,0 m rezultând un profil total de 11 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(3) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(4) Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri suprateran cu configurații care se vor încadra în Rh maxim =S/Ds+P+1E+M (sau S/Ds+P+1E-2Er/M). Retragerea ultimului nivel (în cazul variantei cu Etaj 2 retras în locul Mansardei) va fi mai mare sau egală cu 1,8o m față de planul fațadei din spre stradă/ aliniament. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras (Etajul 1), în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m, iar înalțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel retras (Etajul 2 retras) este de 13 m.

(5) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(6) Mansarda se poate amenaja în volumul șarpantei, fără ca forma acesteia să fie modificată.

(7) Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la 16,0 m, cu condiția aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori sau alte tipuri de plăci pe fațade, materialele strălucitoare etc., cu excepția soclului);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Se interzice realizarea unor mansarde false;

(7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 24, 25, 26, al prezentului R.L.U. al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.

(4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.

(5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,5 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 30%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului
în proporţie de **35%** cu clădiri anexe S/Ds+P, cu H maxim 5 metri.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1

(1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

(2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Zona Lc _ Zona locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii - ZF11
Zonă locuințe și funcțiuni complementare

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Utilizare rezidențială (*5_ResidentialUse*)
Funcțiunea dominantă a subzonei este cea de locuire colectivă cu un regim redus de înălțime și într-un țesut cu parcelar preponderent neregulat specific mediului rural/periurban.
Utilizarea rezidențială se poate asocia cu funcțiuni complementare precum: mici activități comerciale și de servicii de cartier (atelier meșteșugăresc, frizerie/coafor, mic magazin de proximitate), birouri pentru profesii liberale, activități recreative la scară mică, anexe gospodărești, infrastructură educațională, agrement .

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui certificat de urbanism valabil și de elaborarea unei documentații tehnice complete, întocmită de specialiști autorizați.

(2) Este obligatorie obținerea avizelor și acordurilor specifice funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(3) Prin documentația de urbanism de tip P.U.Z. aferentă obiectivelor economice cu impact teritorial semnificativ, se pot propune ajustări ale tramei stradale secundare și principale stabilite prin P.U.G., prin extinderea studiului de oportunitate la insula/insulele delimitate de trama majoră.
   a. În acest caz, sunt permise următoarele variante de profil stradal, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare:
      - înlocuirea profilului de 13,0 m cu unul de minimum 11,0 m, cu condiția asigurării continuității și fluidității traficului;
      - utilizarea unui profil de minimum 8,0 m pentru străzile de tip fundătură, cu condiția asigurării spațiului pentru întoarcerea autovehiculelor de intervenție și a utilajelor de întreținere.
   b. Modificarea profilului stradal se poate face numai cu respectarea unei retrageri obligatorii pentru construcții de minim 12,0 m măsurată din axul drumului, pe ambele laturi, în vederea asigurării coridorului de circulație și a zonelor tehnico-edilitare.

(4) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(5) Pentru orice intervenție asupra unei construcții amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap.

2, *ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice* din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(6) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.

(7) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile (*5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses*):
   a. Construcții de locuințe colective: locuințe colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
   b. Alte utilizări compatibile: servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere (*3_1_CommercialServices, 3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices, 3_3_CommunityServices, 3_5_OtherServices*);
   c. Echipamente tehnico-edilitare: construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(2) Servicii comunitare (*3_3_CommunityServices*)
   a. Construcții de învățământ: grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (*3_3_2_EducationalServices*);
   b. Construcții de sănătate: cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (*3_3_3_HealthAndSocialServices*);

(3) Servicii culturale, de divertisment și de recreere (*3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices*)
   a. Spații de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (*3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);
   b. Servicii de divertisment: parcuri tematice, parcuri de distracții de dimensiuni reduse, alte servicii de divertisment care se pot desfășura în aer liber *(3_4_2_EntertainmentServices)*;
   c. Servicii culturale: servicii artistice, de bibliotecă, muzeu, grădini botanice amenajate, alte servicii culturale (3_4_1_CulturalServices);
   d. Infrastructură sportivă: piscine, săli de sport, fitness, terenuri de golf, infrastructuri sportive de mici dimensiuni *(3_4_3_Sportsinfrastructures);*

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices*): sunt permise următoarele funcțiuni cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați sau în condițiile aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu:
   a. Construcții de turism: hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);
   b. Construcții comerciale de dimensiuni medii: magazine generale sau specializate (*3_1_4_OtherCommercialServices*);

(2) Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, utilizate în activitățile agricole ce se desfășoară în interiorul gospodăriilor, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;

(3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;

(4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

(5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;

(7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

(8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(9) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 500 mp și deschiderea de minim 17,0 m, care fac parte din țesutul anterior aprobării prezentului regulament.

(10) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0 m;

(11) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.

(12) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(13) În cazul parcelelor noi provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
   a. Au o suprafață de minimum 500 mp;
   b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
   c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

(14) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei să fie egală cu h/2, unde h este măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

(3) Distanța dintre clădirile aliniate cu fațadele principale față în față poate fi redusă sub valoarea de h/2 (măsurată la cornișa clădirii mai înalte), numai în situația în care fațadele respective nu prezintă ferestre aferente încăperilor de locuit sau altor încăperi pentru care este obligatorie asigurarea iluminatului natural. În caz contrar, reducerea distanței este permisă doar pe baza unui studiu de însorire care să demonstreze respectarea normelor de igienă și sănătate privind asigurarea însoririi și iluminatului natural.

(4) Retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei să fie egală cu h/2, unde h este măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(2) Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinare în vigoare.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

(3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu. Excepție de la acest alin. o fac anexele.

(4) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
   a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal poate fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 6,0 m lățime și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,0 m rezultând un profil total de 8,0 m.

b. Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 2,0 m rezultând un profil total de 11 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri suprateran cu configurații care se vor încadra în Rh maxim = S/Ds+P+2E+M (sau S/Ds+P+3Er/M). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8o m față de planul fațadei din spre stradă/ aliniament. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras (Etajul 2), în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 13 m, iar înalțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel retras (Etajul 3 retras) este de 16 m.

(3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(5) Mansarda se poate amenaja în volumul șarpantei, fără ca forma acesteia să fie modificată.

(6) Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la 18,0 m, cu condiția aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori sau alte tipuri de plăci pe fațade, materialele strălucitoare etc., cu excepția soclului);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Se interzice realizarea unor mansarde false;

(7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 24, 25, 26, al prezentului R.L.U. al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.

(4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat pe ansamblul unei parcele/ a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu este parcelat spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 30%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,5 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 30%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului
în proporţie de **35%** cu clădiri anexe S/Ds+P, cu H maxim 5 metri.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

(1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

(2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.2. UTR IS _ Zonă instituții, servicii și comerț Cod ZF: ZF09 si ZF10

Descrierea zonelor

Zonele destinate instituțiilor, serviciilor și comerțului sunt împărțite în categorii diferite în funcție de compatibilitatea cu funcțiunea de locuire. Acestea se localizează în centrele localităților componente ale comunei, în noile zone rezidențiale constituite pentru a răspunde creșterii populației și necesarului de dotări, precum și de-a lungul arterelor principale de circulație, unde contribuie la diversificarea activităților și la stimularea economiei comunei. Terenurile aferente pot fi atât în proprietate publică, cât și privată.

Pentru Comuna Găneasa, zonele destinate instituțiilor, serviciilor și comerțului se delimitează astfel:

1. IS1 _ Zonă pentru instituții publice în zonele centrale ale satelor - ZF09 Zonă instituții publice;
2. IS2 _ Zonă pentru comerț și servicii compatibile cu locuirea în zonele noi dezvoltate - ZF10 Zona comerț și servicii;
3. IS3 _ Zonă pentru comerț și servicii în vecinătatea zonelor industriale - ZF10 Zona comerț și servicii.

Zona IS1 _ Zona instituții publice în zonele centrale ale satelor - ZF09 Zonă instituții publice;

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de servicii publice din sectorul terțiar, compatibile cu funcțiunea de locuire. Zona este caracterizată de centralități locale, prin concentrarea de funcțiuni și dotări care răspund nevoilor comunității, localizate în țesutul construit existent la data aprobării prezentului regulament.

Funcțiunea dominantă a zonei:
Servicii publice din sectorul terțiar

Funcțiunile principale: sedii ale organelor administrative locale, grădinițe, școli, dispensarele medicale, instituții de asistență socială, biserici și alte construcții de cult.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, *ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice* din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(5) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

(6) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.

(7) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora prin studiile aferente.

(8) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices):*

a. Construcții comerciale de dimensiuni mici și medii: piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic *(3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)*;

b. Construcții destinate serviciilor comerciale: servicii de înfrumusețare, de bunăstare, săli de sport și alte servicii conexe comunității cu dimensiuni reduse; *(3_1_4_OtherCommercialServices);*

(2) Servicii financiare, profesionale și de informare *(3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices)*:

c. Construcții financiar – bancare: sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări *(3_2_1_FinancialAndInsuranceServices);*

d. Construcții de birouri:

- servicii profesionale, tehnice și științifice *(3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices);*
- sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri *(3_2_4_AdministrativeAndSupportServices);*

(3) Servicii comunitare (3_3_CommunityServices)
   a. Construcții administrative: sedii de primării și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);
   b. Construcții de învățământ: grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
   c. Construcții de sănătate: cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
   d. Construcții de cult: lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);

(4) Servicii culturale, de divertisment și de recreere (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)
   a. Construcții de cultură: expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale (3_4_1_CulturalServices);
   b. Construcții de divertisment: cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
   c. Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

(5) Infrastructură aferentă utilităților (4_3_Utilities)

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice necesitatea și integrarea funcțională, sunt admise următoarele funcțiuni:

(2) Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile - (*5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses*):
   a. Construcții de locuințe: locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
   b. Alte utilizări compatibile: servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, etc;
   c. Echipamente tehnico-edilitare: construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(3) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices*)
   a. Construcții de turism: hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;

(3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;

(4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

(5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;

(7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

(8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.

(2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 8,0 m;

(3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5m.

(4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
   a. Au o suprafață de minimum 250 mp;
   b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
   c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

(6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei să fie egală cu h/2, unde h este măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

(3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.

(4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;

(5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(2) Construcțiile anexă pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(2) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(3) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri suprateran cu configurații care se vor încadra în Rh= S/Ds+P+2E+M (sau S/Ds+P+3Er/M). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8o m față de planul fațadei din spre stradă/ aliniament. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras (Etajul 2), în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 13 m, iar înalțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel retras (Etajul 3 retras) este de 16 m.

(3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(4) Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime mai mare de 18,0 m, cum ar fi edificiile de cult, este necesară aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Se interzice realizarea unor mansarde false;

(7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.

(4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

(1) Instituții publice și servicii comerciale:
POT maxim = 60%

(2) Alte zone în afară de cele menționate anterior:

POT maxim = 30%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporţie de 35% cu clădiri anexe S/Ds+P, cu H maxim 5 metri;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Instituții publice și servicii comerciale:

CUT maxim = 1,8

(2) Alte zone în afară de cele menționate anterior:

CUT maxim = 1,4

(1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

(2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Zona IS2 _ Zona pentru comerț și servicii compatibile cu locuirea în zonele noi dezvoltate - ZF10 Zona comerț și servicii;

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de instituții publice, servicii și comerț din sectorul terțiar, toate compatibile cu funcțiunea rezidențială. Zona este amplasată preponderent de-a lungul arterelor principale de circulație, precum și în cadrul extinderilor recente ale zonelor rezidențiale. Aceste localizări generează noi poli urbani care concentrează dotările și serviciile necesare comunității, integrându-se în țesutul construit existent la momentul aprobării prezentului regulament.

Funcțiunea dominantă a zonei:
Servicii publice din sectorul terțiar

Funcțiunile principale: sedii ale organelor administrative locale, grădinițe, școli, dispensarele medicale, instituții de asistență socială, biserici și alte construcții de cult, spații comerciale de tip supermarket și hypermarket, galerii comerciale, dotări culturale, sedii și clădiri de birouri ale enităților economice, săli de evenimente, activități logistice și de depozitare compatibile cu zona de locuire.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 20.000 mp, se recomandă elaborarea unei documentații de tip P.U.D., în scopul detalierii reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G..

(2) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 30.000 mp, se va elabora în mod obligatoriu o documentație P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare, pentru stabilirea rețelei stradale, a organizării urbanistice și arhitecturale, a modului de utilizare a terenurilor și a dezvoltării infrastructurii edilitare.

(3) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui certificat de urbanism valabil și de elaborarea unei documentații tehnice complete, întocmită de specialiști autorizați.

(4) Este obligatorie obținerea avizelor și acordurilor specifice funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(5) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(6) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, *ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice* din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(7) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

(8) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.

(9) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru această zonă.

(10) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora prin studiile aferente.

(11) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices):*
   a. Construcții comerciale de dimensiuni mici și medii: piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic *(3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)*;
   b. Construcții destinate serviciilor comerciale: servicii de înfrumusețare, de bunăstare, săli de sport și alte servicii conexe comunității cu dimensiuni reduse; *(3_1_4_OtherCommercialServices);*

(2) Servicii financiare, profesionale și de informare *(3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices)*:
   a. Construcții financiar – bancare: sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări *(3_2_1_FinancialAndInsuranceServices);*
   b. Construcții de birouri:
   - servicii profesionale, tehnice și științifice *(3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices);*
   - sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri *(3_2_4_AdministrativeAndSupportServices);*

(3) Servicii comunitare (3_3_CommunityServices)
   a. Construcții administrative: sedii de primării și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);

b. **Construcții de învățământ**: grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
c. **Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
d. **Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);

(4) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere** (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)
a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale (3_4_1_CulturalServices);
b. **Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
c. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

(5) **Infrastructură aferentă utilităților (4_3_Utilities)**

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice necesitatea și integrarea funcțională, sunt admise următoarele funcțiuni:

(2) **Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile -** (*5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses*):
a. **Construcții de locuințe**: locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
b. **Alte utilizări compatibile**: servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
c. **Echipamente tehnico-edilitare**: construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(3) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*):
a. **Construcții de turism**: hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;

(3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;

(4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

(5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;

(7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

(8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.

(2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10 m;

(3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5m.

(4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
   a. Au o suprafață de minimum 350 mp;
   b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
   c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

(6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

(7) Parcelele rezultate din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, în zone destinate locuirii individuale, vor respecta caracteristicile de parcelare (suprafețe, forme, dimensiuni) prevăzute la art. 5, pct. 5, pentru UTR Li (ZF11) – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei să fie egală cu h/2, unde h este măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

(3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.

(4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;

(5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(2) Construcțiile anexă pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri suprateran cu configurații care se vor încadra în Rh maxim = S/Ds+P+2E+M (sau S/Ds+P+3Er/M). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8o m față de planul fațadei din spre stradă/ aliniament. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras (Etajul 2), în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 13 m, iar înalțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel retras (Etajul 3 retras) este de 16 m.

(3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(5) Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime mai mare de 18,0 m, cum ar fi edificiile de cult, este necesară aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Se interzice realizarea unor mansarde false;

(7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.

(4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(5) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(6) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(7) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 30%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporţie de **35% cu** clădiri anexe S/Ds+P, cu H maxim 5 metri.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Instituții publice și servicii comerciale:
CUT maxim = 1,4

(2) Locuințe:
CUT maxim = 1,2

(8) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

(9) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Zona IS3 _ Zona pentru comerț și servicii în vecinătatea zonelor industriale - ZF10 Zona comerț și servicii

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de instituții publice, servicii și comerț din sectorul terțiar, toate compatibile cu funcțiunea rezidențială. Zona este amplasată preponderent de-a lungul arterelor principale de circulație, precum și în cadrul extinderilor recente ale zonelor rezidențiale. Aceste localizări generează noi poli urbani care concentrează dotările și serviciile necesare comunității, integrându-se în țesutul construit existent la momentul aprobării prezentului regulament.

Funcțiunea dominantă a zonei:
Servicii publice din sectorul terțiar

Funcțiunile principale: sedii ale organelor administrative locale, grădinițe, școli, dispensarele medicale, instituții de asistență socială, biserici și alte construcții de cult, spații comerciale de tip supermarket și hypermarket, galerii comerciale, dotări culturale, sedii și clădiri de birouri ale enităților economice, săli de evenimente, activități logistice și de depozitare compatibile cu zona de locuire.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 20.000 mp, se recomandă elaborarea unei documentații de tip P.U.D., în scopul detalierii reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G..

(2) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 30.000 mp, se va elabora în mod obligatoriu o documentație P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare, pentru stabilirea rețelei stradale, a organizării urbanistice și arhitecturale, a modului de utilizare a terenurilor și a dezvoltării infrastructurii edilitare.

(3) Prin documentația de urbanism de tip P.U.Z. aferentă obiectivelor economice cu impact teritorial semnificativ, se pot propune ajustări ale tramei stradale secundare și principale stabilite prin P.U.G., prin extinderea studiului de oportunitate la insula/insulele delimitate de trama majoră.
   a. În acest caz, sunt permise următoarele variante de profil stradal, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare:
      - înlocuirea profilului de 13,0 m cu unul de minimum 11,0 m, cu condiția asigurării continuității și fluidității traficului;
      - utilizarea unui profil de minimum 8,0 m pentru străzile de tip fundătură, cu condiția asigurării spațiului pentru întoarcerea autovehiculelor de intervenție și a utilajelor de întreținere.
   b. Modificarea profilului stradal se poate face numai cu respectarea unei retrageri obligatorii pentru construcții de minim 12,0 m măsurată din axul drumului, pe ambele laturi, în vederea asigurării coridorului de circulație și a zonelor tehnico-edilitare.

(4) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui certificat de urbanism valabil și de elaborarea unei documentații tehnice complete, întocmită de specialiști autorizați.

(5) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(6) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(7) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, *ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice* din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(8) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

(9) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.

(10) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru această zonă.

(11) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora prin studiile aferente.

(12) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) **Servicii comerciale (3_1_CommercialServices):**

a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari:** piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)
b. **Servicii imobiliare** (3_1_2_RealEstateServices)

c. **Construcții comerciale de dimensiuni mici**: magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);

(2) **Servicii financiare, profesionale și de informare** (3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices):
   a. Construcții financiar – bancare: sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări (3_2_1_FinancialAndInsuranceServices);
   b. **Construcții de birouri:**
      - **servicii profesionale, tehnice și științifice** (3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices);
      - **servicii de informare și comunicare** (3_2_3_InformationAndCommunicationServices)
      - **sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri** (3_2_4_AdministrativeAndSupportServices);
      - **alte servicii financiare, profesionale și de informare** (3_2_5_OtherFinancialProfessionalAndInformationServices)

(3) **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices):
   a. **Construcții administrative**: sedii de primării și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);
   b. **Construcții de învățământ**: grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);

(5) **Servicii logistice și de depozitare** (4_2_LogisticalAndStorageServices);
(6) **Infrastructură aferentă utilităților** (4_3_Utilities)

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați sau în condițiile aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu:

(2) **Industria ușoară** (2_3_LightEndProductIndustry);
   a. Fabricarea de băuturi, alimente și produse din tutun (2_3_1_ManufacturingOfFoodBeveragesAndTobaccoProducts) - Fabricarea cărnii, a peștelui, a fructelor și a legumelor, a uleiurilor și grăsimilor sau a produselor derivate, a produselor lactate, a produselor de morărit și a produselor din amidon, a furajelor pentru animale, a altor produse alimentare, a băuturilor și a produselor din tutun.
   b. Fabricarea de îmbrăcăminte și articole din piele (2_3_2_ManufacturingOfClothesAndLeather);
   c. Industria publicării și a tipăririi (2_3_3_PublishingAnd Printing);
   d. Fabricarea de echipamente electrice și optice (2_3_4_ManufacturingOfElectricalAndOpticalEquipment)
   e. Fabricarea altor produse finite ușoare (2_3_5_ManufacturingOfOtherLightEndProducts);

(3) **Producția de energii** (2_4_EnergyProduction):
   a. Producția de energie din surse regenerabile (2_4_4_RenewableEnergyProduction);

(4) Pe parcelele cu funcțiuni industriale admise la pct. (1) sunt permise și funcțiuni complementare de tip birouri, servicii profesionale, tehnice și științifice, în limita a maximum 30% din suprafața construită desfășurată (SCD) a clădirii, cu scopul de a susține activitățile industriale și de a reduce mobilitatea angajaților (3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices).

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;

(3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;

(4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

(5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;

(7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

(8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 700 mp și deschiderea de minim 24,0 m.

(2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 21 m;

(3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5m.

(4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:

a. Au o suprafață de minimum 700 mp;
b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

(6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(4) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(5) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei să fie egală cu h/2, unde h este măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

(6) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.

(7) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;

(8) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(9) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(10) Construcțiile anexă pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(11)Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri suprateran cu configurații care se vor încadra în Rh maxim = S/Ds+P+2E+M (sau S/Ds+P+3Er/M). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8o m față de planul fațadei din spre stradă/ aliniament. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras (Etajul 2), în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 13 m, iar înalțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel retras (Etajul 3 retras) este de 16 m.

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Se interzice realizarea unor mansarde false;

(7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(4) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(5) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.

(6) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(7) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(8) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(9) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 30% , cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporţie de **35%** cu clădiri anexe S/Ds+P, cu H maxim 5 metri;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

(10)În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

(11)Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.3. UTR ID - Zonă unități industriale și de depozitare Cod ZF: ZF12

Descrierea zonei

Zona destinată **unităților industriale și depozitare** este configurată pentru desfășurarea de activități economice cu caracter productiv, de prelucrare, asamblare, logistică și depozitare, fiind parte integrantă din infrastructura de susținere a economiei locale și regionale.

Pe lângă funcțiunea dominantă industrială, în această zonă sunt **acceptate cu caracter complementar** și **activități agrozootehnice**, în măsura în care acestea sunt compatibile din punct de vedere tehnic, sanitar-veterinar și de mediu.

Zona industrială cu funcțiuni mixte permite **diversificarea economică**, atragerea de investiții și susține dezvoltarea rurală prin integrarea activităților agricole într-un cadru organizat, adaptat cerințelor actuale de competitivitate și sustenabilitate.

UTR ID – Zonă unități industriale și de depozitare, Rh. max. P+1E, H max. 14,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Unități industriale și de depozitare (*2_SecondaryProduction*); (4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities);

Zona este destinată cu precădere **unităților industriale și de depozitare**, aceasta reprezentând **funcțiunea dominantă** a teritoriului. În cadrul acestei zone se pot desfășura activități de **producție, prelucrare, asamblare, ambalare, întreținere tehnologică**, precum și **depozitare de materii prime, produse finite sau bunuri diverse**, în spații specializate. Complementar, pot fi integrate funcțiuni destinate serviciilor de depozitare și logistică, inclusiv cele care nu au legătură directă cu activitățile industriale, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Amplasarea acestor funcțiuni urmărește **optimizarea proceselor economice** și **asigurarea unui cadru funcțional adecvat** desfășurării activităților industriale, cu respectarea normelor de protecție a mediului și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 20.000 mp, se recomandă elaborarea unei documentații de tip P.U.D., în scopul detalierii reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G..

(2) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 30.000 mp, se va elabora în mod obligatoriu o documentație P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare, pentru stabilirea rețelei stradale, a organizării urbanistice și arhitecturale, a modului de utilizare a terenurilor și a dezvoltării infrastructurii edilitare.

(3) Prin documentația de urbanism de tip P.U.Z. aferentă obiectivelor economice cu impact teritorial semnificativ, se pot propune ajustări ale tramei stradale secundare și principale stabilite prin P.U.G., prin extinderea studiului de oportunitate la insula/insulele delimitate de trama majoră.

a. În acest caz, sunt permise următoarele variante de profil stradal, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare:
   - înlocuirea profilului de 13,0 m cu unul de minimum 11,0 m, cu condiția asigurării continuității și fluidității traficului;
   - utilizarea unui profil de minimum 8,0 m pentru străzile de tip fundătură, cu condiția asigurării spațiului pentru întoarcerea autovehiculelor de intervenție și a utilajelor de întreținere.

b. Modificarea profilului stradal se poate face numai cu respectarea unei retrageri obligatorii pentru construcții de minim 12,0 m măsurată din axul drumului, pe ambele laturi, în vederea asigurării coridorului de circulație și a zonelor tehnico-edilitare.

(4) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(5) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(6) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(7) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(8) Amplasarea acestor activități trebuie realizată astfel încât să nu creeze conflicte funcționale cu zonele adiacente, în special cu cele rezidențiale, și să nu compromită sănătatea publică.

(9) Amplasarea acestor activități trebuie să fie conformă cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, care aprobă Normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, și este subordonată obținerii avizului din partea instituțiilor competente.

(10) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.

(11) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Industria de materii prime (*2_1_RawIndustry*):
   a. Fabricarea de produse textile (*2_1_1_ManufacturingOfTextileProducts*);
   b. Fabricarea lemnului și a produselor pe bază de lemn (*2_1_2_ManufacturingOfWoodAndWoodBasedProducts*);
   c. Industria produselor din celuloză și produse din hârtie (*2_1_3_ManufacturingOfPulpPaperAndPaperProducts*);
   d. Industria substanțelor chimice, produselor chimice și a fibrelor artificiale *artificiale (2_1_5_ManufacturingOfChemicalsChemicalProductsManMadeFibers)– Fabricarea de substanțe chimice de bază, de substanțe agro-chimice, de vopsele, produse farmaceutice, săpun, detergenți, lipiciuri, de alte produse chimice și de fibre;*
   e. Industria metalelor industriale și a metalelor *(2_1_6_ManufacturingOfBasicMetalsAndFabricatedMetals) - Această categorie include, de asemenea, fabricarea produselor metalice;*
   f. Fabricarea de produse minerale nemetalice - (*2_1_7_ManufacturingOfNonMetallicMineralProducts*) - *Fabricarea de sticlă, cărămizi, ceramică, beton, ciment, var, ipsos, tăierea și modelarea rocilor și alte produse minerale nemetalice*;
   g. Fabricarea de produse din cauciuc și plastic *(2_1_8_ManufacturingOfRubberPlasticProducts);*
   h. Fabricarea de alte materii prime (*2_1_9_ManufacturingOfOtherRawMaterials*);

(2) Industria grea *(2_2_HeavyEndProductIndustry)*
   a. Industria utilajelor *(2_2_1_ManufacturingOfMachinery) - Fabricarea utilajelor de producție, agricole, forestiere și a altor tipuri de utilaje (cu excepția aeronavelor și a vehiculelor), a armelor, muniției și a aparaturii casnice.*
   b. Fabricarea de vehicule și echipamente de transport *(2_2_2_ManufacturingOfVehiclesAndTransportEquipment) - Fabricarea autovehiculelor, aeronavelor, navelor spațiale, vapoarelor, bărcilor, echipamentului de cale ferată și de tramvai, motocicletelor, bicicletelor și a altor echipamente de transport.*
   c. Fabricarea altor produse finite grele (2_2_3_Man ufacturingOfOtherHeavyEndProducts)

(3) Industria ușoară (*2_3_LightEndProductIndustry*);
   a. Fabricarea de băuturi, alimente și produse din tutun *(2_3_1_ManufacturingOfFoodBeveragesAndTobaccoProducts) - Fabricarea cărnii, a peștelui, a fructelor și a legumelor, a uleiurilor și grăsimilor sau a produselor derivate, a produselor lactate, a produselor de morărit și a produselor din amidon, a furajelor pentru animale, a altor produse alimentare, a băuturilor și a produselor din tutun.*
   b. Fabricarea de îmbrăcăminte și articole din piele *(2_3_2_ManufacturingOfClothesAndLeather);*
   c. Industria publicării și a tipăririi *(2_3_3_Pub lishingAnd Printing);*
   d. Fabricarea de echipamente electrice și optice *(2_3_4_ManufacturingOfElectricalAndOpticalEquipment)*

e. **Fabricarea altor produse finite ușoare** *(2_3_5_ManufacturingOfOtherLightEndProducts);*

(4) **Producția de energii** (*2_4_EnergyProduction*):
   a. **Producție de energie pe bază de biomasă** (*2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction*);
   b. **Producția de energie din surse regenerabile** (*2_4_4_RenewableEnergyProduction*).

(5) **Servicii logistice și de depozitare** (*4_2_LogisticalAndStorageServices*);

(6) Pe parcelele cu funcțiuni industriale admise la pct. (1), (2), (3), (5) sunt permise și **funcțiuni complementare** în limita a **maximum 30% din suprafața construită desfășurată (SCD)** a clădirii, cu scopul de a susține activitățile industriale și de a reduce mobilitatea angajaților:
   a. Construcții comerciale de dimensiuni medii de tip showroom (3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods);
   b. Funțiuni de tip birouri, servicii profesionale, tehnice și științifice, (3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices),

(7) **Infrastructură aferentă utilităților** *(4_3_Utilities);*

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare:

(1) **Agricultură** (*1_1_Agriculture*):
   a. **Infrastructură agricolă**: construcții aferente exploatațiilor agricole, construcții de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor), construcții de depozitare a gunoiului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu construcții legate de activitățile de manipulare a instalațiilor și de procesare desfășurate în cadrul exploatațiilor agricole) (*1_1_2_FarmingInfrastructure*);

(2) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*):
   a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari** (*3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods*);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(1) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;

(2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(3) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum 1000 mp și deschiderea de minim 25,0 m;

(2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 21,0 m;

(3) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi concepute astfel încât să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra altor parcele adiacente.

(4) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.

(5) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(6) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasi regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
   a. Au o suprafață de minimum 1000 mp;
   b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
   c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/4.

(7) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(1) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face astfel:
   a. 10 metri pentru drumurile principale;
   b. 6 metri pentru drumurile secundare.

(2) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta distanța egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 m.

(3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

(4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014.

(5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime printr-o documentație P.U.D.

(1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

(3) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
   a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 6,0 m lățime și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,0 m rezultând un profil total de 8,0 m.
   b. Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 2,0 m rezultând un profil total de 11 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(1) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 14,0 m față de cota axului străzii, echivalentul a 3 niveluri supraterane - Rhmax = P+1E+M.

(3) Pentru structurile de depozitare cu caracter special, precum silozurile, rezervoarele sau alte echipamente verticale destinate proceselor tehnologice, se pot admite înălțimi mai mari de 14,0 m, în măsura în care acestea sunt justificate prin necesități funcționale și tehnologice, sunt integrate armonios în contextul urbanistic al zonei și respectă reglementările privind siguranța, protecția mediului și avizele specifice în vigoare.

(4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(5) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(1) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(2) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(3) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(4) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(5) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(6) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(1) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(2) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie;

(3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(1) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

(3) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, astfel încât să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 50%

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,3

(1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.4. UTR A - Zonă unități agrozootehnice Cod ZF: ZF04

Descrierea zonei

Zona este destinată cu precădere **activităților economice de tip primar**, respectiv **agricultură și zootehnie**, incluzând ferme, adăposturi pentru animale, silozuri, depozite agricole, precum și alte construcții aferente exploatațiilor agrozootehnice. **Funcțiunile de tip secundar**, precum **unități de industrie ușoară și spații de depozitare**, sunt de asemenea permise cu caracter complementar, în măsura în care sunt compatibile cu specificul agricol al zonei și respectă reglementările de protecție sanitară și de mediu.

Parcelele din această zonă sunt, în general, de **mari dimensiuni**, favorabile desfășurării unor activități economice extinse. În componența zonei intră atât **unități existente, menținute sau aflate în proces de restructurare**, cât și terenuri ce pot fi utilizate pentru dezvoltări viitoare, în limitele prevăzute de reglementările urbanistice.

Este **strict interzisă extinderea parcurilor de activități, industrie și depozitare în zonele de protecție sanitară cu regim sever**, aferente **aducțiunilor de apă potabilă**, în conformitate cu **HG nr. 930/2005**. De asemenea, amplasarea activităților agro-industriale cu potențial poluant – cum ar fi grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte chimice, substanțe fitosanitare, carburanți, lubrifianți sau combustibili solizi – este **interzisă în aceste zone de protecție**, în special în interiorul **teritoriului intravilan.**

UTR A – Zonă unități agrozootehnice, Rh. max. P+1E, H max. 14,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Unități de producție agricolă (*1_1_Agriculture*)

Funcțiunea dominantă a zonei este de **desfășurare a activităților agricole și de creștere a animalelor**, incluzând ferme, adăposturi, silozuri și depozite aferente producției primare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(3) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 20.000 mp, se recomandă elaborarea unei documentații de tip P.U.D., în scopul detalierii reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G..

(4) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 30.000 mp, se va elabora în mod obligatoriu o documentație P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare, pentru stabilirea rețelei stradale, a organizării urbanistice și arhitecturale, a modului de utilizare a terenurilor și a dezvoltării infrastructurii edilitare.

(5) Prin documentația de urbanism de tip P.U.Z. aferentă obiectivelor economice cu impact teritorial semnificativ, se pot propune ajustări ale tramei stradale secundare și principale stabilite prin P.U.G., prin extinderea studiului de oportunitate la insula/insulele delimitate de trama majoră.
   a. În acest caz, sunt permise următoarele variante de profil stradal, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare:
      - înlocuirea profilului de 13,0 m cu unul de minimum 11,0 m, cu condiția asigurării continuității și fluidității traficului;
      - utilizarea unui profil de minimum 8,0 m pentru străzile de tip fundătură, cu condiția asigurării spațiului pentru întoarcerea autovehiculelor de intervenție și a utilajelor de întreținere.
   b. Modificarea profilului stradal se poate face numai cu respectarea unei retrageri obligatorii pentru construcții de minim 12,0 m măsurată din axul drumului, pe ambele laturi, în vederea asigurării coridorului de circulație și a zonelor tehnico-edilitare.

(6) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.

(7) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Ilfov. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, ZRS 05 Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

(8) Amplasarea acestor activități trebuie realizată astfel încât să nu creeze conflicte funcționale cu zonele adiacente, în special cu cele rezidențiale, și să nu compromită sănătatea publică.

(9) Amplasarea acestor activități trebuie să fie conformă cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, care aprobă Normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, și este subordonată obținerii avizului din partea instituțiilor competente.

(10)În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.

(11)Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Agricultură (*1_1_Agriculture*):
   a. Producția agricolă comercială: cultura mare(grâu, porumb, floarea-soarelui, rapiță, orz, etc.), plantații specializate (viticultură, pomicultură, legumicultură intensivă), producția de furaje destinate pieței sau susținerii sectorului zootehnic, agricultura ecologică cu certificare și distribuție comercială (*1_1_1_CommercialAgriculturalProduction*);
   b. Infrastructură agricolă: construcții aferente exploatațiilor agricole, construcții de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor), construcții de depozitare a gunoiului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu construcții legate de activitățile de manipulare a instalațiilor și de procesare desfășurate în cadrul exploatațiilor agricole) (*1_1_2_FarmingInfrastructure*);

(2) Acvacultură și pescuit (*1_4_AquacultureAndFishing*);

(3) Producția de energii (*2_4_EnergyProduction*):
   a. Producție de energie pe bază de biomasă (*2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction*);
   b. Producția de energie din surse regenerabile (*2_4_4_RenewableEnergyProduction*).

(4) Servicii tehnice și științifice (3_2_Financia lProfessionalAndInformationServices)
   a. Cercetare și dezvoltare *(3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices)*

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

(2) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices*):
   a. Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari (3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)
   b. Servicii profesionale, tehnice și științifice (3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices)

(3) Industria ușoară (2_3_LightEndProductIndustry);

(4) Servicii logistice și de depozitare (*4_2_LogisticalAndStorageServices*)

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;

(3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;

(4) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum 1000 mp și deschiderea de minim 25 m;

(2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 25,0 m;

(3) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi concepute astfel încât să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra altor parcele adiacente.

(4) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.

(5) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(6) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
   a. Au o suprafață de minimum 1000 mp;
   b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
   c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/4.

(7) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face astfel:
   a. 10 metri pentru drumurile principale;
   b. 6 metri pentru drumurile secundare.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta distanța egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 m.

(3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

(4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014.

(5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

(3) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
   a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 6,0 m lățime și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,0 m rezultând un profil total de 8,0 m.
   b. Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m și trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 2,0 m rezultând un profil total de 11 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 14,0 m față de cota axului străzii, echivalentul a 3 niveluri supraterane - Rhmax = P+1E+M.

(3) Pentru structurile de depozitare cu caracter special, precum silozurile, rezervoarele sau alte echipamente verticale destinate proceselor tehnologice, se pot admite înălțimi mai mari de 14,0 m, în măsura în care acestea sunt justificate prin necesități funcționale și tehnologice, sunt integrate armonios în contextul urbanistic al zonei și respectă reglementările privind siguranța, protecția mediului și avizele specifice în vigoare.

(4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

(5) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;

(3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie;

(4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

(4) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, astfel încât să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 40%

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,1

(5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.5. UTR SP – Zonă spații verzi plantate, sport și agrement Cod ZF: ZF14, ZF18

Descrierea zonelor

Zonele destinate spațiilor verzi au rol esențial în asigurarea calității mediului și a sănătății populației, precum și în crearea unor condiții optime pentru recreere și agrement. Acestea contribuie la protecția și îmbunătățirea microclimatului, la diminuarea poluării aerului și a zgomotului, precum și la creșterea atractivității peisagere a localităților. Terenurile aferente pot fi atât în proprietate publică, cât și privată, cu condiția menținerii și utilizării lor exclusiv ca spații verzi.

Pentru Comuna Găneasa, zonele destinate spațiilor verzi se delimitează astfel:

1. **SP1** – Spații verzi plantate - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement);
2. **SP2** – Perdele de protecție – ZF18 (Alte zone definite de specificul zonei);
3. **SP3** -- Sport și agrement - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement)

Zona SP1 - Spații verzi plantate - ZF14(Zonă spații verzi, sport și agrement);

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Zona pentru spații verzi plantate și de recreere
(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi plantate**, fiind destinată activităților de recreere, relaxare, mișcare în aer liber și socializare. Aceasta include amenajări precum parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă, precum și alte facilități destinate petrecerii timpului liber într-un cadru natural și accesibil publicului.

Funcțiunea zonei contribuie la echilibrul ecologic, la îmbunătățirea calității mediului urban și la asigurarea unor spații sănătoase și atractive pentru comunitate.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.

(2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații verzi plantate
   a. Zone de recreere in aer liber: Zone de recreere în aer liber, de exemplu parcuri urbane, terenuri de joacă, parcuri naționale, precum și zone naturale utilizate în scopuri recreative. (*3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);
   b. Alte servicii de recreere (*3_4_5_OtherRecreationalServices*).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite aplasarea clădirilor şi amenajărilor pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

(2) Cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu funcțiunea dominantă, sunt admise următoarele funcțiuni:

(3) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices*):
   a. Construcţii comerciale de dimensiuni mici: magazine generale sau specializate în construcţii temporare cu dimensiuni de până la 50 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);

(4) Servicii culturale, de divertisment și de recreere în construcții temporare (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices);
   a. Construcţii culturale uşoare : expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici) (*3_4_1_CulturalServices*);
   b. Activități sportive: terenuri de sport în aer liber de dimensiuni mici cu acces public (pentru fotbal, tenis, baschet, volei etc.), piste pentru alergare și ciclism, locuri de joacă pentru copii, zone de fitness urban, trasee de parcurs motric, precum și spații pentru activități recreative cu impact redus asupra mediului *(3_4_3_SportsInfrastructure; 3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;

(3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

(4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

(5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) In baza documentației PUD pentru amplasarea exclusive a construcțiilor temporare.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) In baza documentației PUD pentru amplasarea exclusive a construcțiilor temporare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Se permit doar construcții temporare, amplasate fie izolat, cu respectarea unei distanțe minime de 5,0 m între clădiri, fie în regim cuplat.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0 m;

(2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foișoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii; se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.14. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile plantate vor fi amenajate cu vegetație specifică spațiilor publice verzi, incluzând arbori, arbuști, gazon și flori, în scopul protejării mediului, îmbunătățirii calității aerului și creării unui microclimat favorabil.

(2) Se vor păstra și valorifica elementele de vegetație existentă acolo unde este posibil, completate cu noi plantații, astfel încât să se asigure continuitatea ecologică și integrarea peisagistică armonioasă.

(3) Este permisă amplasarea de construcții ușoare, nepermanente sau semi-permanente, exclusiv în scopul deservirii activităților de sport și agrement (pavilioane, pergole, vestiare, puncte de informare etc.), cu condiția ca acestea să nu afecteze caracterul preponderent verde al zonei.

(4) Spațiile libere neplantate vor fi amenajate ca suprafețe permeabile (alei pietonale, piste pentru biciclete, zone de odihnă), folosind materiale ecologice și soluții de amenajare cu impact minim asupra solului și mediului.

Art.15. ÎMPREJMUIRI

(1) În situațiile în care se propune realizarea de împrejmuiri, acestea vor fi transparente sau Împrejmuiri vegetale și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, fiind admis un soclu opac de maximum 60 cm.

(2) Sunt permise împrejmuiri vegetale, cu respectarea condițiilor de vizibilitate și siguranță rutieră, asigurându-se întreținerea permanentă a vegetației.

(3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, realizate din zidărie, metal și tablă vopsită sau din sârmă ghimpată.

(4) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor putea fi separate de trotuare fie prin parapet de maximum 0,60 m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 15% - suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor/gradenelor

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,20

(1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Zona SP2 - Perdele de protecție - ZF18 (Alte zone definite de specificul zonei);

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Zone spațiilor verzi de protecție (*6_3_NaturalAreasNotInOtherEconomicUse*)

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi** plantate amenajate de-a lungul apelor si a infrastructurilor tehnice, având un rol esențial în **protejarea mediului, îmbunătățirea calității aerului și atenuarea impactului generat de activitățile antropice.**

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.

(2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(4) Sunt admise exclusiv perdele de protecție aferente apelor de suprafață, infrastructurilor de transport și infrastructurilor tehnico-edilitare, precum și alte tipuri de perdele forestiere cu rol ecologic, sanitar sau de ecranare.

(5) Zone cu apă unde nu se practică alte utilizări economice: Zone cu apă unde nu se practică alte utilizări socio-economice. (6_3_2_WaterAreasNotInOtherEconomicUse).

(6) Sunt admise plantările de arbori și arbuști cu rol de protecție, stabilizare și ecranare, realizate în scopuri ecologice, sanitare sau de protecție climatică și împotriva factorilor de risc natural (ex. eroziune, vânturi puternice, poluare).

(7) Se permite amenajarea și întreținerea perdelelor forestiere de protecție în conformitate cu reglementările specifice privind silvicultura, mediul și sănătatea publică.

(8) Sunt admise activitățile de întreținere, monitorizare și protecție a vegetației, inclusiv realizarea de alei de acces tehnologic, drumuri de întreținere și lucrări silvice de regenerare sau înlocuire a speciilor.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt permise pentru perdelele de protecție aferente cursurilor de apă zone cu amenajări ușoare care să permită desfășurarea următoarelor activități:
   a. Zone destinate activităților recreative cu impact redus pe apă (caiac, canoe, canotaj, înot de agrement), permise doar în măsura în care nu presupun utilizarea ambarcațiunilor motorizate, dragaje, consolidări dure ale malurilor sau intervenții asupra substratului ori vegetației acvatice/ripariene. Acestea sunt admise numai dacă nu produc deteriorarea habitatelor, nu generează perturbări semnificative speciilor și nu depășesc 10% din suprafața sitului, influența lor fiind de intensitate scăzută.
   b. Zone de pescuit sportiv utilizate exclusiv ca activitate recreativă, fără modificarea malurilor sau a albiei, fără utilizarea plaselor ori a altor unelte interzise și fără intervenții asupra vegetației sau speciilor protejate. Pescuitul este permis numai cu undița, în baza unui permis eliberat de ANPA și cu respectarea perioadelor și cotelor stabilite de autoritățile competente în conformitate cu Legea nr. 317/2009 privind pescuitul și acvacultura.

(2) Zone pentru construcții ușoare și nepermanente, exclusiv pentru întreținere și supraveghere (de ex. puncte de observație, adăposturi temporare, depozite pentru unelte), admise numai dacă acestea nu afectează caracterul natural al zonei și sunt justificate funcțional.

(3) Zone de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de apă potabilă, unde sunt admise doar utilizările strict necesare exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalațiilor de alimentare cu apă.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;

(3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

(4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

(5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele trebuie sa beneficieze de acces din drumul public, drum de halaj.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Lăţimea zonei verzi de protecţie faţă de infrastructura de circulaţii şi reţele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul în zona spațiilor verzi de protecție și al perdelelor forestiere se realizează exclusiv în scopuri funcționale, legate de întreținerea, monitorizarea sau reabilitarea vegetației, precum și pentru intervenții în situații de urgență sau de prevenire a riscurilor naturale.

(2) Se permit circulațiile tehnologice de întreținere, realizate pe drumuri sau alei cu lățimi reduse, cu structuri permeabile sau ecologice, astfel încât să nu afecteze solul, vegetația și drenajul natural al terenului.

(3) Nu sunt permise drumuri de circulație publică, alei pietonale pentru uz recreativ sau piste de biciclete, cu excepția cazurilor în care acestea sunt parte integrantă a unui proiect de protecție peisagistică avizat și care nu afectează funcția ecologică a zonei.

(4) Orice acces sau circulație auto va fi permis doar pentru vehicule de intervenție, întreținere silvică sau utilaje specifice, în baza unui regim de control și plan aprobat de autoritatea competentă.

(5) Realizarea de accesuri suplimentare în această zonă este permisă numai în baza unui aviz din partea autorităților silvice și/sau de mediu, care să confirme compatibilitatea cu funcția de protecție a spațiului verde sau a perdelei forestiere.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile sunt interzise.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

P.O.T.max = 15% (pentru construcţii, platforme, circulaţii carosabile şi pietonale)

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.max=0,20 (pentru construcţii, platforme, circulaţii carosabile şi pietonale)

Zona SP3 - Sport și agrement - ZF14(Zonă spații verzi, sport și agrement)

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Zona spațiilor verzi pentru divertisment, cultură și sport *(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)*

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi destinate divertismentului, culturii și sportului**, fiind destinată activităților de divertisment - evenimente în aer liber, culturale și destinate activităților fizice. Aceasta include amenajări care deservesc activităților culturale, sportive, precum și alte facilități destinate petrecerii timpului liber într-un cadru natural și accesibil publicului care permit construcții destinate activităților culturale, de divertisment sau pentru infrastructura sportivă.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.

(2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(4) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere** (*3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices*):
   a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale, de grădini zoologice și botanice, de situri istorice și alte servicii culturale (*3_4_1_CulturalServices*);
   b. **Construcții de divertisment**: parcuri tematice, cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (*3_4_2_EntertainmentServices*);
   c. **Infrastructură sportivă:** stadioane, piscine, săli de sport, fitness, stațiuni de schi, terenuri de golf și alte infrastructuri sportive (*3_4_3_SportsInfrastructure*)
   d. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (*3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);
   e. **Alte servicii de recreere** (*3_4_5_OtherRecreationalServices*).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu funcțiunea dominantă, sunt admise următoarele funcțiuni:

(2) Servicii comerciale (*3_1_CommercialServices*):
   a. Construcții de turism: hoteluri, pensiuni, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);
   b. Construcții comerciale de dimensiuni mici: magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 50 mp (*3_1_4_OtherCommercialServices*);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;

(3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

(4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

(5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public;

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la distanța de min. 6,0 m;

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
   a. Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 5,0 m;
   b. Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m;

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public și vor fi tratate ca alei principale.

(3) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accesuri speciale, executate dreapta – stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever;

(4) Accesurile pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 13,0 m (Rh=S/Ds+P+1E+M).

(2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foișoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii; se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

(3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;

(6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;

(7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27..

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Spațiile plantate vor fi amenajate cu vegetație specifică spațiilor publice verzi, incluzând arbori, arbuști, gazon și flori, în scopul protejării mediului, îmbunătățirii calității aerului și creării unui microclimat favorabil.

(2) Se vor păstra și valorifica elementele de vegetație existentă acolo unde este posibil, completate cu noi plantații, astfel încât să se asigure continuitatea ecologică și integrarea peisageră armonioasă.

(3) Este permisă amplasarea de construcții ușoare, nepermanente sau semi-permanente, exclusiv în scopul deservirii activităților de sport și agrement (pavilioane, pergole, vestiare, puncte de informare etc.), cu condiția ca acestea să nu afecteze caracterul preponderent verde al zonei.

(4) Spațiile libere neplantate vor fi amenajate ca suprafețe permeabile (alei pietonale, piste pentru biciclete, zone de odihnă), folosind materiale ecologice și soluții de amenajare cu impact minim asupra solului și mediului.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) În situațiile în care se propune realizarea de împrejmuiri, acestea vor fi transparente sau împrejmuiri vegetale și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, fiind admis un soclu opac de maximum 60 cm.

(2) Sunt permise împrejmuiri vegetale, cu respectarea condițiilor de vizibilitate și siguranță rutieră, asigurându-se întreținerea permanentă a vegetației.

(3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, realizate din zidărie, metal și tablă vopsită sau din sârmă ghimpată.

(4) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor putea fi separate de trotuare fie prin parapet de maximum 0,60 m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 30% - suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor/gradenelor

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8

(5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.6. UTR DS – Zonă cu destinație specială Cod ZF: ZF 15

I. GENERALITĂȚI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.).

Prevederi:

1. Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/c/16.317/263/151/419/2018.
2. În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
    - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
    - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale M.A.I. situate în extravilan;
    - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
3. Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
    - Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
    - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
    - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;
5. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

4.7. UTR G – Zona gospodărie comunală și rețelelor tehnico-edilitare Cod ZF: ZF13, ZF05

Descrierea zonei

Zonele destinate gospodăriei comunale și rețelelor tehnico-edilitare au un rol esențial în asigurarea funcționării infrastructurii urbane și a serviciilor publice de utilitate locală sau regională. Acestea sunt rezervate amplasării construcțiilor, instalațiilor și echipamentelor necesare alimentării cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, gestionării deșeurilor și întreținerii domeniului public.

Zonele au un caracter strict funcțional și tehnic, fiind reglementate pentru a garanta buna funcționare a rețelelor edilitare, cu respectarea normelor de protecție sanitară, de mediu și de siguranță. Prin delimitarea lor clară, se asigură compatibilitatea cu funcțiunile urbane adiacente și se sprijină dezvoltarea durabilă a localității.

Pentru Comuna Găneasa, zonele destinate gospodăriei comunale și rețelelor tehnico-edilitare se delimitează astfel:

1. **G1 – Zona pentru gospodărie comunală (Rh max. P, H max. 6,0 m);**
2. **G2 – Zona pentru echipare tehnico-edilitare (Rh max. P+1E, H max. 12,0 m).**

Zona G1 - Zona gospodărie comunală – ZF13 - Zonă gospodării comunale;

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Activitate Funerară (3_3_5_OtherCommunityServices)

Zona are ca **funcțiune dominantă activitatea funerară**, fiind destinată în **exclusivitate înhumării, comemorării și activităților conexe cultului morților**. Aceasta include cimitire, capele, case mortuare și alte amenajări necesare desfășurării serviciilor funerare, organizate în conformitate cu reglementările sanitare, urbanistice și confesionale în vigoare.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt cele de cult și de întreținere.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

(2) Construcțiile permise trebuie să respecte **reglementările sanitare specifice**, inclusiv distanțele minime față de zonele de locuire, sursele de apă și alte funcțiuni sensibile, conform normelor în vigoare (ex: Ordinul MS nr. 119/2014).

(3) În zona de cimitire se pot autoriza **lucrări de construire, extindere, modernizare sau întreținere** doar dacă acestea servesc direct funcțiunii funerare sau complementare permise (ex: capelă, casă mortuară, alei, împrejmuiri, construcții funerare individuale).

(4) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor legale**, inclusiv din partea Direcției de Sănătate Publică, autorității de mediu și, după caz, a administrației cimitirului sau a cultului religios responsabil.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt admise exclusiv **activități funerare și amenajări specifice acestora**, care deservesc procesul de înmormântare, comemorare și întreținere a mormintelor, în conformitate cu reglementările urbanistice și sanitare în vigoare.

(2) Se permit următoarele funcțiuni și utilizări:
   a. **Cimitire confesionale sau laice**, organizate conform prevederilor legale;
   b. **Capelă mortuară / spațiu de rugăciune sau reculegere**;
   c. **Casă mortuară**, cu dotările necesare procesului funerar;
   d. **Spații administrative și de întreținere** (birou administrativ, punct de informare, magazie pentru unelte);
   e. **Alei pietonale, platforme de acces și zone de circulație auto pentru intervenții și vehicule funerare**;
   f. **Spații verzi cu rol de protecție și integrare peisagistică**;
   g. **Monumente comemorative sau ansambluri memoriale**;
   h. (resturi florale, lumânări etc.).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se pot admite, cu caracter **complementar și condiționat**, anumite funcțiuni necesare bunei desfășurări a activităților funerare, **cu respectarea normelor sanitare, urbanistice și de mediu**.

(2) Se pot autoriza **spații pentru prestări servicii funerare** (ex: birouri de servicii funerare, florării, ateliere de întreținere monumente), doar dacă:
   a. sunt amplasate în incinta sau în imediata vecinătate a cimitirului;
   b. au caracter discret și nu afectează solemnitatea zonei;
   c. respectă regimul de înălțime admis și retragerile față de zonele sensibile.

(3) **Servicii comunitare** *(3_3_CommunityServices);*
   a. **Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult *(3_3_4_ReligiousServices);*

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise toate funcțiunile care sunt incompatibile cu caracterul funerar, solemn și de reculegere al zonei, precum și cele care pot genera disconfort, poluare sau afectarea mediului înconjurător.

(2) Este strict interzisă amplasarea următoarelor utilizări:
   a. Construcții cu funcțiuni rezidențiale, comerciale, de divertisment sau alimentație publică;
   b. Activități industriale, ateliere de producție sau depozitare de orice fel;
   c. Amenajări pentru activități recreative sau sportive;
   d. Publicitate stradală, panouri comerciale sau alte forme de promovare vizuală;
   e. Activități care pot genera zgomot, mirosuri, vibrații sau trafic intens, nejustificat de funcțiunea zonei.

(3) Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a terenului în alte scopuri decât cele reglementate expres prin documentațiile de urbanism aprobate, indiferent de forma de proprietate sau de inițiativa beneficiarului.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele destinate funcțiunii funerare vor avea suprafețe, forme și dimensiuni adecvate organizării eficiente a spațiului de înhumare, a circulațiilor interioare și a funcțiunilor complementare permise (capelă, casă mortuară, anexe tehnice).

(2) Suprafața minimă a unei parcele nou propuse pentru funcțiunea de cimitir va fi de minimum 5.000 mp, iar forma acesteia trebuie să permită o organizare coerentă și accesibilă a aleilor, sectoarelor și facilităților aferente.

(3) Parcelele vor avea deschidere la un drum public de acces corespunzător, care să permită circulația autovehiculelor funerare, de întreținere și de intervenție, în condiții de siguranță și funcționalitate.

(4) În cazul extinderii unor cimitire existente, parcelele alăturate trebuie să fie compatibile ca dimensiuni și regim de utilizare, asigurând continuitatea funcțională și integrarea peisagistică a ansamblului.

(5) Este obligatorie rezervarea unor suprafețe pentru circulații, spații verzi de protecție, zone de reculegere și dotări tehnico-funcționale, în proporție conformă cu reglementările urbanistice și normele sanitare în vigoare.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face la o distanță minimă de 6,00 metri, cu scopul de a asigura protecția vizuală, spațiu de retragere pentru reculegere și acces pietonal corespunzător.

(2) În cazul în care accesul principal în incinta cimitirului se realizează direct din drumul public, se va prevedea o zonă de tranziție între aliniament și prima construcție, sub forma unui spațiu plantat, platformă de acces sau alee pietonală, care să nu obstrucționeze circulația publică.

(3) Nu este permisă amplasarea construcțiilor funerare (capelă, casă mortuară etc.) direct pe aliniamentul stradal, cu excepția împrejmuirilor semitransparente, care trebuie să respecte regimul de înălțime și caracterul sobru al zonei.

(4) În cazul parcelărilor noi pentru cimitire, alinierile construcțiilor se vor corela cu geometria aleilor interioare, astfel încât să se asigure o organizare funcțională, clară și echilibrată din punct de vedere urbanistic.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile permise în zona cimitirelor (capelă, casă mortuară, anexe tehnice sau administrative) se vor amplasa cu respectarea unor retrageri minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, astfel încât să nu afecteze vecinătățile și să permită întreținerea construcțiilor și a împrejmuirilor.

(2) Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0 m, în cazul construcțiilor cu regim redus de înălțime (P sau P+1), cu posibilitatea adaptării în funcție de poziționarea față de vecinătăți și de configurația terenului.

(3) Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,0 m pentru a permite plantarea de vegetație de protecție, circulația utilajelor de întreținere și respectarea distanțelor față de proprietățile învecinate.

(4) În cazul în care limitele laterale sau posterioare sunt zonă verde de protecție sau perdea forestieră, retragerea construcțiilor se va corela cu regimul acestor zone și cu avizele necesare din partea autorităților de mediu sau silvice.

(5) Construcțiile funerare (morminte, monumente, cripte etc.) pot fi amplasate conform planului de organizare a cimitirului, fără a fi necesare retrageri față de limitele sectoriale interioare, dar cu respectarea normelor sanitare și a regulilor de parcelare stabilite prin regulamentul de funcționare a cimitirului.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Construcțiile permise în zona cimitirelor (capelă, casă mortuară, anexe tehnice, alei, construcții funerare etc.) vor fi amplasate pe aceeași parcelă **în mod unitar și coerent**, astfel încât să nu obstrucționeze circulațiile interioare, accesul publicului sau desfășurarea ceremoniilor religioase.

(2) Între construcțiile de utilitate generală (capelă, casă mortuară, spații administrative) se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri**, pentru a permite accesul, iluminarea naturală, ventilarea și intervențiile de întreținere.

(3) Amplasarea construcțiilor funerare (morminte, cavouri, monumente comemorative) va respecta **planul de parcelare aprobat** al cimitirului, în conformitate cu normele sanitare și regulamentul de organizare și funcționare a cimitirului.

(4) Între morminte se va păstra o distanță de **minimum 0,80 metri**, pentru circulația pietonală și întreținerea suprafețelor, iar între construcțiile funerare cu volum mai mare (ex: cavouri) se vor respecta retrageri minime de 1,20 – 1,80 metri, în funcție de dimensiune și accesibilitate.

(5) Toate construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure **acces facil pentru vizitatori, echipe de întreținere, precum și vehicule de intervenție**, fără a compromite funcționalitatea sau caracterul solemn al zonei.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Cimitirele vor fi deservite de **cel puțin un acces principal pietonal și carosabil**, amplasat la strada publică și dimensionat corespunzător pentru a permite intrarea vehiculelor funerare, de întreținere sau intervenție, fără a perturba circulația publică.

(2) Se pot prevedea **accesuri secundare pietonale**, cu rol funcțional sau ceremonial, în zonele perimetrale ale cimitirului, în funcție de organizarea internă și configurația terenului.

(3) **Circulațiile interioare se vor organiza sub forma unei rețele de alei pietonale și carosabile**, dimensionate astfel încât să asigure accesul facil către toate sectoarele funcționale ale cimitirului și către construcțiile admise.

(4) **Alei pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,50 metri**, iar aleile carosabile destinate vehiculelor funerare sau de întreținere vor avea o lățime minimă de 3,00 metri, cu fundație stabilizată.

(5) Accesul publicului se va realiza în mod organizat, cu delimitarea clară a zonelor de circulație și cu amenajări corespunzătoare (rampe, balustrade, pavaje antiderapante) pentru a permite utilizarea inclusiv de către persoane cu mobilitate redusă.

(6) În vecinătatea accesului principal se vor putea amenaja spații pentru staționarea temporară a autovehiculelor vizitatorilor, fără a afecta circulația publică sau liniștea zonei. Parcările permanente vor fi amplasate în afara incintei cimitirului.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) **Staționarea autovehiculelor vizitatorilor, personalului administrativ și a vehiculelor funerare** se va realiza în **spații special amenajate**, amplasate preferabil **în afara incintei cimitirului**, în imediata vecinătate a accesului principal.

(2) În interiorul cimitirului este permisă **staționarea temporară a autovehiculelor funerare, utilitare sau de întreținere**, exclusiv pe aleile carosabile sau platformele tehnice, fără a obstrucționa circulația pietonală sau accesul către locurile de înhumare.

(3) **Parcările destinate vizitatorilor** vor fi amplasate în afara zonei de cult și de reculegere, astfel încât să nu afecteze caracterul solemn și liniștit al cimitirului. Acestea vor fi tratate peisagistic și vor include, unde este posibil, **perdele vegetale de protecție**.

(4) Este interzisă **staționarea permanentă sau nereglementată a autovehiculelor** pe aleile pietonale, pe suprafețele verzi, în fața capelelor sau în zonele de acces rezervate serviciilor funerare și întreținerii.

(5) **Numărul minim de locuri de parcare** va fi determinat în funcție de capacitatea cimitirului, de fluxul estimat de vizitatori și de cerințele specifice ale reglementărilor locale de urbanism.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În zona destinată cimitirelor, construcțiile admise (capelă, casă mortuară, spații administrative, anexe tehnice) vor avea un **regim de înălțime redus**, cu înălțimea maximă admisibilă de **6,0 m la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime **P sau P+1**, în funcție de caracterul și funcționalitatea construcției.

(2) **Construcțiile funerare individuale (monumente, cripte, cavouri)** vor avea dimensiuni adaptate regulamentului de organizare internă a cimitirului și vor respecta **inalțimea maximă de 2,0 m**, cu excepția monumentelor comemorative colective, care pot depăși această înălțime în baza unei aprobări speciale.

(3) Înălțimea construcțiilor va fi corelată cu **caracterul solemn al zonei**, fiind evitate volumele dominante, disproporționate sau care afectează vizual ansamblul.

(4) Orice excepție de la înălțimea maximă admisă se va permite **doar în baza unui aviz justificat din partea autorităților competente** și a unui studiu de integrare în contextul urbanistic și peisagistic al zonei.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) **Volumetria construcțiilor va fi simplă, sobră și echilibrată**, reflectând caracterul specific al zonei funerare și integrându-se armonios în contextul arhitectural și peisagistic al amplasamentului.

(2) **Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate unitar din punct de vedere arhitectural cu fațada principală**, utilizând materiale, finisaje și detalii coerente, pentru a asigura o imagine compusă și demnă a ansamblului construit.

(3) **Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei** (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

(4) **Edificiile religioase** trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS24, ZRS25, ZRS26, ZRS27.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) În zona cimitirelor, **spațiile libere și plantate constituie o componentă esențială a amenajării**, contribuind la caracterul solemn, la integrarea peisagistică și la crearea unui cadru adecvat reculegerii și respectului față de memoria colectivă.

(2) Se va asigura un **procent semnificativ de spațiu liber neconstruit**, reprezentat prin alei pietonale, zone verzi plantate și spații de odihnă, organizate astfel încât să faciliteze accesul și vizitarea în condiții de confort.

(3) **Spațiile plantate vor fi realizate preponderent pe sol natural**, cu vegetație specifică zonelor de reculegere (arbori de aliniament, arbori decorativi, gard viu, gazon), evitându-se speciile invazive sau cele care generează disconfort olfactiv sau vizual.

(4) Se va prevedea **o perdea vegetală de protecție** în jurul incintei cimitirului, cu rol de ecranare față de vecinătățile sensibile și de delimitare simbolică a spațiului.

(5) Între rândurile de morminte se încurajează **amenajarea de fâșii plantate sau alveole verzi**, în măsura în care organizarea spațiului o permite, pentru a păstra un echilibru vizual și funcțional.

(6) **Întreținerea permanentă a spațiilor verzi și plantate este obligatorie** și va fi asigurată de către administrația cimitirului, respectiv beneficiarul, conform reglementărilor locale și regulamentului intern de funcționare.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,5 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

(1) În zona destinată cimitirelor, Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim admis este de 20%, aplicabil construcțiilor permise cu caracter administrativ, ceremonial sau tehnic (ex: capelă, casă mortuară, magazii, anexe).

(2) Construcțiile funerare (morminte, cavouri, monumente) nu se includ în calculul POT, acestea fiind reglementate prin planul de parcelare și regulamentul intern de funcționare al cimitirului.

(3) Restul terenului, reprezentând minimum 80% din suprafață, va fi destinat circulațiilor pietonale, zonelor verzi plantate, spațiilor de reculegere și locurilor de înhumare, asigurând caracterul specific, funcțional și peisagistic al cimitirului.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,15

Zona G2 - Zonă pentru echipare-edilitară – ZF13 - Zonă gospodării comunale;

Descrierea zonei

Zona destinată gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare este rezervată amplasării **construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor necesare funcționării infrastructurii edilitare și a serviciilor publice de utilitate locală sau regională.**

Această zonă cuprinde, în principal:

- Stații de epurare, stații de pompare, rezervoare de apă, rețele și puncte de transformare electrică;
- Platforme de colectare, sortare sau depozitare temporară a deșeurilor menajere și reciclabile;
- Baze de utilaje și ateliere pentru întreținerea domeniului public;
- Alte obiective tehnice necesare alimentării cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații etc.

Zona are un caracter **strict funcțional și tehnic**, fiind reglementată astfel încât să asigure buna funcționare a rețelelor edilitare, fără a afecta calitatea vieții din vecinătățile rezidențiale. Se vor respecta **toate normele de protecție sanitară, de mediu și de siguranță** în vigoare, inclusiv instituirea zonelor de protecție și servituților legale asociate echipamentelor amplasate.

Această zonă este esențială pentru susținerea dezvoltării durabile a localității, asigurând **infrastructura tehnică necesară serviciilor publice**, într-un cadru organizat, reglementat și compatibil cu funcțiunile urbane adiacente.

GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare, Rh max. P+1E, H max. 12,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:
Utilități (4_3_Utilities)

Funcțiunea dominantă a acestei zone constă în:

- Echipamente pentru alimentarea cu apă, canalizare și epurare (stații de pompare, rezervoare, stații de tratare/epurare);
- Echipamente pentru gestionarea deșeurilor (centre de colectare, sortare, compostare, platforme de transfer);
- Instalații pentru producerea și distribuția energiei (termice, electrice, regenerabile);
- Echipamente pentru rețele de telecomunicații și alte utilități publice;
- Construcții și amenajări pentru depozitare, mentenanță și operarea sistemelor tehnice;
- Căi de acces, platforme tehnologice, zone de protecție și garduri perimetrale.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) În zona destinată gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare se pot autoriza lucrări de construire, extindere, modernizare sau reconversie funcțională exclusiv pentru obiective tehnico-edilitare de utilitate publică sau privată, în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice în vigoare.

(2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete (DTAC/DTAD)**, întocmită de specialiști autorizați.

(3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

(4) Proiectele trebuie să respecte toate **normele privind protecția sanitară, siguranța în exploatare, protecția mediului, regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate și distanțele minime față de zonele locuite sau funcțiuni sensibile.**

(5) În cazul în care lucrările propuse pot avea impact asupra mediului, rețelei hidrografice, fondului construit sau sănătății populației, se va impune elaborarea unui **studiu de impact sau documentație de specialitate**, în baza căruia se va emite autorizația.

(6) Autorizarea se va face numai pentru **lucrări compatibile cu funcțiunea zonei**, fiind interzise construcțiile cu destinație rezidențială, comercială sau de divertisment care nu au legătură directă cu echipamentele tehnico-edilitare și serviciile de gospodărie comunală.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) **Utilități** (*4_3_Utilities*):
   a. **Servicii de distribuție a electricității, gazelor și a energiei termice** (*4_3_1_ElectricityGasAndThermalPowerDistributionServices*);
   b. **Infrastructura de apă și canalizare** (*4_3_2_WaterAndSewageInfrastructure*);
   c. **Tratarea deșeurilor** (*4_3_3_WasteTreatment*);
   d. **Alte utilități** (*4_3_4_OtherUtilities*).

(2) Toate aceste utilizări se vor încadra în limitele stabilite prin reglementările urbanistice, cu respectarea normelor specifice în vigoare privind sănătatea publică, protecția mediului, siguranța construcțiilor și a funcționării echipamentelor edilitare.

(3) Utilizările admise vor fi exclusiv de **tip tehnic și funcțional**, destinate **susținerii infrastructurii edilitare**, fără activități comerciale sau rezidențiale.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt admise cu condiționări acele utilizări care, deși nu au un caracter exclusiv tehnico-edilitar, sunt **necesare sau complementare funcționării echipamentelor edilitare** sau serviciilor de gospodărie comunală.

(2) Următoarele utilizări sunt permise cu respectarea normelor legale și în baza avizelor specifice:
   a. Spații administrative și de birouri, strict aferente echipamentelor tehnico-edilitare existente în incintă;
   b. Ateliere de întreținere, hale de reparații sau spații de depozitare temporară, cu condiția să deservească rețelele edilitare;
   c. Parcaje pentru utilaje și vehicule tehnice, în limita necesarului de funcționare;
   d. Construcții provizorii (containere, platforme, module tehnice), doar cu autorizație temporară și justificare funcțională;
   e. Activități de cercetare sau testare tehnologică, cu impact redus asupra mediului și populației.

(3) Autorizarea acestor funcțiuni se face doar dacă:
   a. sunt **direct legate de funcțiunea principală a zonei**;
   b. **respectă reglementările privind distanțele de protecție sanitară, siguranța în exploatare, protecția mediului și accesibilitatea;**
   c. sunt însoțite, dacă este cazul, **de studiu de impact, Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)** sau alte documentații justificative.

(4) Orice activitate complementară propusă în această zonă trebuie să nu afecteze **funcționalitatea infrastructurii existente**, să nu creeze disconfort în zonele locuite și să respecte limitele de emisii admise conform legislației de mediu.

(5) Utilizările permise cu condiționări nu vor putea modifica funcțiunea dominantă a zonei și nu pot include activități comerciale independente, locuințe sau construcții cu acces public permanent.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) În zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare sunt interzise utilizările care nu au legătură directă cu funcțiunile edilitare sau care pot afecta funcționarea acestora ori calitatea mediului înconjurător.

(2) De asemenea, este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care:
   a. generează **trafic intens, poluare fonică, mirosuri sau emisii** peste limitele legale;
   b. sunt incompatibile cu funcțiunea tehnică a zonei și cu necesitatea de **siguranță, securitate și protecție a rețelelor de utilitate publică.**

(3) Orice utilizare neconformă cu prevederile acestui regulament va fi considerată nelegală și nu poate face obiectul autorizării construcțiilor în această zonă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele destinate echipamentelor tehnico-edilitare și funcțiunilor de gospodărie comunală trebuie să aibă **suprafețe, forme și dimensiuni care să permită organizarea eficientă a activităților funcționale, accesibilitatea utilajelor și conformarea corespunzătoare a construcțiilor și instalațiilor**.

(2) **Suprafața minimă a unei parcele nou-propuse** în această zonă va fi de **1.000 mp**, cu posibilitatea extinderii în funcție de specificul tehnic și cerințele funcționale ale echipamentelor propuse.

(3) **Forma parcelelor trebuie să permită organizarea clară a platformelor de lucru, circulațiilor interioare și a zonelor de protecție**, fiind preferate parcelele regulate, cu deschidere suficientă la căi de acces public.

(4) **Lățimea minimă a frontului la drum public va fi de 12,00 m**, pentru a permite accesul utilajelor specializate, camioanelor și altor mijloace de transport tehnologic.

(5) Parcelele trebuie să permită **amplasarea construcțiilor și echipamentelor la distanțele minime legale față de limitele de proprietate**, respectând normele de siguranță, protecție sanitară și protecția mediului, precum și retragerile necesare conform legislației în vigoare.

(6) În cazul investițiilor de interes local sau regional, **comasarea mai multor parcele** pentru obținerea unei suprafețe compatibile cu echipamentele propuse este permisă și încurajată, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face **în funcție de specificul funcțiunii tehnice, de cerințele de accesibilitate ale echipamentelor** și de necesitatea creării unor zone de protecție și tampon între rețeaua publică și zona tehnico-edilitară.

(2) **Distanța minimă față de aliniament va fi de 6,00 metri**, cu posibilitatea reducerii sau extinderii acesteia în baza unei justificări tehnico-funcționale și a avizului autorităților competente.

(3) În cazul echipamentelor ce necesită acces facil și operativ (ex: stații de pompare, posturi de transformare, puncte de colectare), **construcțiile pot fi amplasate mai aproape de aliniament**, doar cu respectarea normelor de siguranță și cu avizul autorității de urbanism.

(4) În fața construcțiilor, se recomandă amenajarea unei **zone de protecție funcțională** (ex: spații verzi, platforme tehnice, trotuare) care să nu afecteze fluxurile de circulație pietonală sau rutieră și să atenueze impactul vizual al echipamentelor.

(5) Orice abatere de la retragerea standard față de aliniament se va analiza punctual, în cadrul documentațiilor de urbanism, în funcție de **tipul echipamentului, caracteristicile rețelei rutiere și relația cu vecinătățile.**

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile amplasate în zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare vor respecta **distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, în funcție de destinația tehnică, cerințele de acces și normele de protecție în vigoare.

(2) **Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00 metri**, pentru construcții cu regim redus de înălțime și utilizare exclusiv tehnico-funcțională, dacă prin amplasare nu se afectează vecinătățile.

(3) **Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 metri**, în vederea asigurării unei zone de protecție, circulație tehnologică sau amplasare a elementelor auxiliare (ex: platforme, rezervoare, accese secundare).

(4) În cazul în care echipamentele implică emisii sau riscuri (zgomot, mirosuri, radiații, substanțe periculoase), **distanțele față de limitele de proprietate vor fi stabilite conform legislației specifice**, pe baza studiilor de specialitate și cu respectarea zonelor de protecție sanitară sau de siguranță.

(5) Prin excepție, construcțiile de mici dimensiuni (posturi de transformare, module tehnice, adăposturi de echipamente) pot fi amplasate la o distanță mai mică de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, **cu condiția justificării funcționale și obținerii avizelor necesare**.

(6) Orice derogare de la retragerile minime va fi analizată prin documentație de urbanism (PUD, PUZ), cu respectarea normelor aplicabile și cu avizul autorităților competente.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel încât să se asigure **funcționarea optimă, siguranța în exploatare și accesul facil pentru întreținere, intervenție și operare.**

(2) **Distanța minimă între construcții** va fi stabilită în funcție de:
   a. natura și regimul de înălțime al construcțiilor;
   b. specificul echipamentelor tehnice și al instalațiilor aferente;
   c. necesitatea respectării normelor privind **aerisirea, iluminarea naturală, siguranța la incendiu** și circulația utilajelor.

(3) Ca regulă generală, se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri între construcții independente**, cu posibilitatea reducerii acesteia în cazul în care una dintre construcții este anexă tehnică sau corp secundar fără funcțiuni permanente.

(4) În cazul echipamentelor care funcționează în regim integrat (ex: grupuri de rezervoare, puncte de distribuție și automatizare), distanțele dintre construcții pot fi ajustate conform **specificațiilor tehnice ale furnizorilor și legislației în vigoare**, cu condiția respectării normelor de protecție și siguranță.

(5) Se va asigura **accesul perimetral pentru mentenanță** la fiecare construcție, inclusiv pentru echipamentele subterane sau supraterane, conform normativelor de specialitate.

(6) În cazul în care se impune amplasarea unor echipamente cu regim special (generatoare, rezervoare sub presiune, transformatoare etc.), **distanțele de protecție și amplasare** vor fi cele prevăzute în normativele tehnice și de securitate specifice fiecărui echipament.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul în zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare se va realiza **direct din rețeaua stradală publică**, prin **drumuri amenajate corespunzător** traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.

(2) **Accesul carosabil este obligatoriu** și va fi dimensionat în funcție de tipul de echipamente deservite, asigurându-se **gabaritele minime de circulație, întoarcere și manevră** pentru vehicule specializate (autospeciale, camioane, utilaje tehnice etc.).

(3) Se vor asigura **circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic**, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.

(4) **Accesurile pietonale** vor fi amenajate distinct față de circulațiile tehnice, cu materiale antiderapante și elemente de protecție acolo unde este cazul, asigurând **condiții de siguranță și accesibilitate pentru personalul de întreținere și vizitatori autorizați.**

(5) **Circulațiile interioare** din incintă vor fi tratate corespunzător din punct de vedere tehnic (fundație, pavare, sistem de scurgere a apelor), în funcție de solicitările din trafic și de specificul activităților desfășurate.

(6) În cazul echipamentelor care necesită intervenții rapide (ex: stații de pompare, posturi de transformare, platforme de deșeuri), **accesul de urgență trebuie să fie permanent liber, semnalizat și iluminat corespunzător.**

(7) Organizarea circulațiilor și a acceselor se va face **pe baza unui plan funcțional clar**, care să permită extinderi viitoare și intervenții fără a perturba funcționarea întregului ansamblu tehnico-edilitar.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, al prezentului R.L.U.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare va fi, ca regulă generală, de **12,00 metri la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime de **P+1E**, în funcție de specificul funcțional al construcției.

(2) Înălțimi mai mari pot fi admise **excepțional**, doar pentru construcții tehnice cu caracter special (ex: rezervoare, turnuri de apă, coșuri de ventilație, silozuri, posturi de transformare de medie sau înaltă tensiune), **cu condiția justificării tehnice și respectării normelor de siguranță și protecție** aplicabile.

(3) Înălțimea construcțiilor se va corela cu **dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale** în ansamblul urban.

(4) În toate cazurile, se vor respecta:
   a. **Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;**
   b. **Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu**, acolo unde este cazul;
   c. **Zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare subterane și supraterane.**

(5) Proiectele care includ construcții cu înălțimi mai mari decât cele menționate vor necesita, după caz, **avize suplimentare și documentații urbanistice specifice (PUD/PUZ).**

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Construcțiile din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare vor avea un **aspect funcțional și adaptat caracterului tehnic al zonei**, urmărind integrarea vizuală în peisajul urban.

(2) **Volumele vor fi simple, proporționate și adaptate funcțiunii tehnice**, evitând elementele decorative inutile sau tratamente arhitecturale excesive, care nu corespund specificului zonei.

(3) **Materialele de fațadă** vor fi durabile, ușor de întreținut și rezistente la factori de mediu (umezeală, radiații, praf industrial), fiind recomandate finisaje neutre sau în tonuri naturale.

(4) **Fațadele vizibile din spațiul public** (spre drumuri sau vecinătăți locuite) vor fi tratate arhitectural unitar, chiar și în cazul construcțiilor tehnice, și vor include, dacă este cazul, **ecrane verzi, panouri decorative, sau vegetație de protecție.**

(5) Acoperirile vor fi adaptate tipului de construcție și pot fi realizate în sistem **terasă sau șarpantă joasă**, evitându-se utilizarea materialelor reflectorizante sau degradabile.

(6) Elementele auxiliare (scări exterioare, pasarele, copertine, tubulaturi, conducte) vor fi **încorporate cât mai discret în imaginea generală a construcției**, iar instalațiile vizibile vor fi organizate ordonat.

(7) În cazul platformelor sau incintelor deschise, se recomandă utilizarea **împrejmuirilor unitare, de preferință metalice, combinate cu gard viu sau alte soluții vegetale de ecranare**.

(8) Orice soluție arhitecturală va respecta **normele de siguranță, igienă, funcționalitate și impact vizual**, iar în cazurile în care se impune, se va solicita avizul arhitectului-șef sau al autorităților competente.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform destinației funcționale.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) În cadrul parcelelor din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare, minimum 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu liber plantat, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.

(2) Spațiile libere vor fi amenajate cu vegetație perenă și peluze, iar în zonele cu impact vizual asupra spațiului public se vor utiliza aliniamente de arbori sau gard viu pentru integrarea construcțiilor în peisajul construit.

(3) În zonele cu echipamente tehnice cu potențial disconfort (zgomot, emisii), spațiile verzi vor avea și rol de zonă tampon, fiind realizate cu vegetație de înălțime medie sau mare pentru atenuarea impactului asupra vecinătăților.

(4) Se vor utiliza, de preferință, specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.

(5) Spațiile plantate nu vor afecta funcționarea echipamentelor și vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze accesul la instalații, circulațiile tehnologice și zonele de siguranță.

(6) În cazul în care configurația funcțională nu permite realizarea de spații verzi pe sol natural, se pot propune soluții alternative (grădini verticale, acoperișuri verzi), cu acordul autorității de urbanism.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m. Se recomandă împrejmuiri semitransparente.

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 50%;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1;

4.8. UTR T _ Zonă căi de comunicație și transporturi Cod ZF: ZF 06

Descrierea zonei

Zona căi de comunicație și transporturi rutiere.

(1) Întrucât aspectul general al localităților este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutie, cât şi de legătura acestora cu centrul localităţii, se va acorda o atenţie sporită considerentelor estetice în acordarea autorizaţiilor de construire pentru subzonele de transporturi. Aspectul lor, constituind o carte de vizită pentru comună, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu şi a unor programe de ameliorare, în condiţiile prezentului regulament, pentru întreg traseul acestor căi de acces în oraş.

(2) Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuinţelor, cauzată de distanţa redusă a acestora faţă de arterele majore, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanţă este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcţii cu acelaşi rol, pe baza unor studii de specialitate.

I. GENERALITĂŢI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Logistică și utilități ale rețelelor de transport (4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities)

a. Rețele de transport (4_1_TransportNetworks) _ reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor.
b. Servicii logistice și de depozitare (4_2_LogisticalAndStorageServices) _ reprezentate de zonele utilizate pentru servicii de depozitare și logistice separate (care nu sunt legate direct de sectoarele industriale).
c. Utilități (4_3_Utilities) _ reprezentate de infrastructura aferentă utilităților.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Pentru toate extinderile şi noile construcţii cu funcţiuni admise în zona se impune realizarea şi aprobarea în prealabil a unui:
a. PUZ - pentru parcele cu suprafaţa mai mare de 3000 mp
b. PUD – pentru parcele cu suprafaţa mai mică de 3000 mp.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt permise activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri.:
a. Spaţii pentru circulaţia rutieră şi transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor şi mărfurilor;
b. Staţii de călători;

c. Autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere, pentru transportul de călători şi mărfuri, precum şi serviciile anexe aferente (producţie şi asamblare, depozitări, birouri, telecomunicaţii, moteluri, restaurante, recreere);
Lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

(2) Spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic.

(3) Parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele / acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.

(2) Spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din:
a. R.G.U. art. 33 şi Anexa Nr. 5;
b. Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor – consolidată 2023;
c. Normativul pentru proiectarea parcajelor – indicativ NP 24 –2022.

(3) Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiţionări:
a. să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei,produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
b. să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
c. să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulaţie.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) În zona de siguranţă şi protecţie aferentă principalelor circulaţii carosabile în intravilan sunt interzise orice construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare afectează negativ bună desfăşurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

(2) Se interzic urnătoarele:
a. orice utilizări care afectează bună funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
b. orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură şi completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură şi penetraţiile în municipiu);
- modernizarea intersecţiilor;
- realizarea pasajelor supra şi subterane;
- realizarea spaţiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată şi a staţiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;

c. pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru noile construcţii de birouri şi servicii publice conexe activităţilor de transport, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

(4) Orice abatere de la retragerea standard față de aliniament se va analiza punctual, în cadrul documentațiilor de urbanism, în funcție de tipul echipamentului, caracteristicile rețelei rutiere și relația cu vecinătățile.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Distanţa minimă faţă de limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 3,00 metri, pentru construcții cu regim redus de înălțime și utilizare exclusiv tehnico-funcțională, dacă prin amplasare nu se afectează vecinătățile.

(2) Faţă de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 metri, în vederea asigurării unei zone de protecție, circulație tehnologică sau amplasare a elementelor auxiliare (ex: platforme, rezervoare, accese secundare).

(3) Orice derogare de la retragerile minime va fi analizată prin documentație de urbanism (PUD, PUZ), cu respectarea normelor aplicabile și cu avizul autorităților competente.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel încât să se asigure funcționarea optimă, siguranța în exploatare și accesul facil pentru întreținere, intervenție și operare.

(2) Distanţa minimă între construcţii va fi stabilită în funcție de:

a. natura și regimul de înălțime al construcțiilor;
b. specificul echipamentelor tehnice și al instalațiilor aferente;

(3) Necesitatea respectării normelor privind **aerisirea, iluminarea naturală, siguranța la incendiu și circulația utilajelor.**

(4) Ca regulă generală, se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri între construcții independente**, cu posibilitatea reducerii acesteia în cazul în care una dintre construcții este anexă tehnică sau corp secundar fără funcțiuni permanente.

(5) Pentru servicii publice şi de interes general (clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice), distanţa minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.0 metri; distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul **direct din rețeaua stradală publică**, prin **drumuri amenajate corespunzător** traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.

(2) **Accesul carosabil este obligatoriu** și va fi dimensionat în funcție de tipul de echipamente deservite, asigurându-se **gabaritele minime de circulație, întoarcere și manevră** pentru vehicule specializate (autospeciale, utilaje tehnice etc.), dar nu mai puțin de **3,5 m**.

(3) Se vor asigura **circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic**, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.

(4) **Accesurile pietonale** vor fi amenajate distinct față de circulațiile tehnice, cu materiale antiderapante și elemente de protecție acolo unde este cazul, asigurând **condiții de siguranță și accesibilitate pentru personalul de întreținere și vizitatori autorizați.**

(5) **Circulațiile interioare** din incintă vor fi tratate corespunzător din punct de vedere tehnic (fundație, pavare, sistem de scurgere a apelor), în funcție de solicitările din trafic și de specificul activităților desfășurate.

(6) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul privind securitatea la incendiu a construcţiilor, indicativ P 118-2025, Cap.2.6.- Condiţii de acces, intervenţie și salvare în caz de incendiu.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, al prezentului R.L.U.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile din zona transporturi va fi, ca regulă generală, de **14,00 metri la cornișă,** corespunzător unui regim de înălțime pentru clădiri cu funcțiune publică cu regim de înălțime **P+1E+M.**

(2) Înălțimi mai mari pot fi admise **excepțional**, doar pentru construcții tehnice sau cu caracter special, **cu condiția justificării tehnice și respectării normelor de siguranță și protecție** aplicabile.

(3) Înălțimea construcțiilor se va corela cu **dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale** în ansamblul urban.

(4) În toate cazurile, se vor respecta:
   a. **Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;**
   b. **Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu**, acolo unde este cazul;
   c. **Zona de protecție instituite.**

(5) Proiectele care includ construcții cu înălțimi mai mari decât cele menționate vor necesita, după caz, **avize suplimentare și documentații urbanistice specifice (PUD/PUZ).**

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Arhitectura noilor construcţii sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/ ţesutului urban din proximitate şi din vecinătate în care se înserează;

(2) În arhitectura construcţiilor noi se va ţine cont de necesitatea protecţiei la zgomot a funcţiunilor în zonele din proximitatea căii ferate.

(3) **Fațadele vizibile din spațiul public** (spre drumuri sau vecinătăți locuite) vor fi tratate arhitectural unitar, chiar și în cazul construcțiilor tehnice, și vor include, dacă este cazul, **ecrane verzi, panouri decorative, sau vegetație de protecție.**

(4) Orice soluție arhitecturală va respecta **normele de siguranță, igienă, funcționalitate și impact vizual**, iar în cazurile în care se impune, se va solicita avizul arhitectului-șef sau al autorităților competente.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) Amenajarea peisagistică a spaţiilor libere şi a plantaţiilor din aceste subzone se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii oraşului, fiind "porţile" reprezentative de intrare.

(2) În cadrul parcelelor din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare, **minimum 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu liber plantat**, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.

(3) Spațiile libere vor fi **amenajate cu vegetație perenă și peluze**, iar în zonele cu impact vizual asupra spațiului public se vor utiliza aliniamente de arbori sau gard viu pentru integrarea construcțiilor în peisajul construit.

(4) În zonele cu echipamente tehnice cu potențial disconfort (zgomot, emisii), spațiile verzi vor avea și rol **de zonă tampon**, fiind realizate cu vegetație de înălțime medie sau mare pentru atenuarea impactului asupra vecinătăților.

(5) Se vor utiliza, de preferință, **specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă**, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.

(6) Spațiile plantate nu vor afecta funcționarea echipamentelor și vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze **accesul la instalații, circulațiile tehnologice și zonele de siguranță**.

(7) În cazul în care configurația funcțională nu permite realizarea de spații verzi pe sol natural, se vor putea propune **soluții alternative de vegetație (grădini verticale, jardiniere, acoperișuri verzi)**, cu acordul autorității de urbanism.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile către domeniul public vor fi transparente cu înălţimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. şi vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanţă, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi dens arbori şi arbuşti;

(2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

(1) **POT maxim = 10%** pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere sau cea aferentă utilităților;

(2) **POT maxim = 50%** pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim = 0,1 pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere sau cea aferentă utilităților;

(2) CUT maxim = 2 pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

CAPITOL 5 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

(1) Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan reprezintă suprafața situată între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan. Zonificarea acestuia este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația acestora. Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, noile construcții de orice tip trebuie amplasate în intravilanul localităților. Prin excepție, anumite construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante asupra mediului pot fi amplasate în extravilan, cu condiția ca amplasamentele să fie stabilite pe baza unor studii de impact ecologic avizate de autoritățile competente de protecție a mediului. De asemenea, fac excepție construcțiile care, din motive funcționale (obiective militare, agricole, de gospodărire a apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructura de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu pot fi amplasate în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

(2) Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt marcate în planșe, iar orice intervenție în aceste zone va necesita avizul M.C. – D.J.C. Ilfov, cu respectarea strictă a prevederilor din Capitolul 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor – Reguli referitoare la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U. Pe parcelele situate în interiorul limitei sitului arheologic se va desfășura cercetare arheologică preventivă, iar pe cele din zona de protecție a sitului, lucrările vor fi realizate sub supraveghere arheologică.

(3) Construirea este interzisă în zonele expuse unor riscuri majore, precum și în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (10,0 m stânga-dreapta față de ax).

5.1. Terenuri agricole

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este supusă reglementărilor legale în vigoare. Terenurile cu destinație agricolă includ terenurile agricole productive, suprafețele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile și amenajările de îmbunătățiri funciare. Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe și altele similare. Pe terenurile agricole din extravilan pot fi amplasate construcții care deservesc activități agricole, cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, sonde pentru foraj și

echipare, lucrări aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de gospodărire a apelor și realizarea surselor de apă.

(2) Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice tip pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe terenuri plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice. De asemenea, construirea este interzisă în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0 m de la stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construcțiilor se va realiza doar cu avizul A.N.I.F. - ILFOV.

(3) Sunt exceptate de la prevederile anterioare construcțiile destinate activităților agricole, construcțiile cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea surselor de apă. Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de obicei, grupat, în apropierea căilor de comunicație.

(4) Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MapN, MI și SRI vor fi realizate conform HG nr. 62/1996 și OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.

(5) Autorizațiile de construire pentru investiții pe terenuri agricole vor fi emise pe baza acordului autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și a aprobării pentru folosința definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

5.2. Terenuri forestiere

(1) Terenurile acoperite cu vegetație forestieră de peste 0,25 ha sunt considerate păduri conform Codului silvic (Legea nr. 46/2008, art. 2). Autorizarea construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Excepțional, cu avizul organelor competente ale administrației publice, pot fi autorizate doar construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere. În cazul amplasării acestor construcții, se va minimiza suprafața dezafectată din cultura forestieră. Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate exclusiv la liziera pădurii.

(2) Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluția legislației din domeniul forestier. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

5.3. Terenuri aflate permanent sub ape

(1) În conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor), se instituie zone de protecție în jurul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și altor lucrări hidrotehnice. Aceste zone de protecție sunt administrate de deținătorii lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și fac parte din domeniul public.

5.4. Terenuri ocupate de căi de comunicație

(1) Construcțiile și lucrările situate în zona de protecție a drumurilor județene (DJ) sau comunale (DC) trebuie să fie realizate astfel încât să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației pe drumurile publice, în ceea ce privește capacitatea, fluenta și siguranța, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va efectua obligatoriu pe baza avizului administratorului drumului. De asemenea, construcțiile amplasate pe parcele aliniate la drumuri de exploatare trebuie să respecte o retragere minimă de 4,0 m din axul drumului.

5.5. Terenuri neproductive

(1) Zona este constituită din terenuri neproductive amplasate în extravilanul comunei Găneasa.