



www.uam.ro



S.C. URBAN ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.

Str. Londra nr. 32, Parter, Ap. 2

Sector 1, 011764, București

tel +40 21 528 0117

fax +40 21 528 0116

mob +40 734 735 101

office@uam.ro

www.uam.ro

REACTUALIZARE

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAS BRAGADIRU, JUDET ILFOV

- Iunie 2015 -

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

REACTUALIZARE.....	1
CAPITOLUL 1 - PRESCRIPTII GENERALE.....	5
1.1 ROLUL R.L.U.....	5
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	6
1.2.1 Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	6
1.2.2 Acte normative în domenii conexe:.....	6
1.2.3. Diferite reglementări tehnice în domeniu:	7
1.3 DOMENIUL DE APLICARE	8
1.3.1. Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism	8
1.3.2. Condiții de aplicare	9
1.3.3. Intrarea în vigoare a R.L.U.	9
1.3.4 Implementarea Planului Urbanistic General.....	9
CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR...10	
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	10
2.1.1. Terenurile agricole din extravilan	10
2.1.2 Terenurile agricole din intravilan	11
2.1.3 Suprafețe împădurite.....	11
2.1.4 Suprafețe acoperite de ape (bălți, lacuri, râuri)	11
2.1.5 Resursele subsolului	12
2.1.6 Resurse de apă și platforme meteorologice.....	12
2.1.7 Zone construite protejate (monumente istorice și situri arheologice).....	12
2.1.8. Zone de protecție sanitară.....	15
2.1.9. Zone de protecție a căilor de comunicație rutiere	17
2.1.10. Zone de protecție a căilor de comunicație feroviare.....	18
2.1.11. Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3.273 din administrarea M.Ap.N.).....	18
2.1.12. Zona expusă la riscuri naturale.....	18
2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	18
2.2.1. Amplasarea față de aliniament	18
2.2.2. Amplasarea față de limitele laterale.....	19
2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	19
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	20
2.4.1. Alimentare cu apă și canalizare	20
2.4.2. Alimentare cu energie electrică	21
2.4.3. Alimentare gaze	24

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII	26
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	28
2.6.1. Spații verzi.....	28
2.6.2. Împrejmuiri	28
CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	29
CAPITOLUL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	30
4.1 L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE	30
4.1.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	30
4.1.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	31
4.1.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	35
4.1.4. SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	41
4.2 M - ZONĂ MIXTĂ.....	42
4.2.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	42
4.2.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	42
4.2.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	44
4.2.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	48
4.3 IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	49
4.3.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	49
4.3.2 SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	49
4.3.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	51
4.3.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	55
4.4 ID – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE EXTRAȚIE A PETROLULUI	56
4.4.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	56
4.4.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	56
4.4.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	58
4.4.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	62
4.5 T - ZONA PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE.....	62
4.5.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	62
4.5.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	62
4.5.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	64
4.5.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	65

4.6 V - ZONA SPAȚIILOR VERZI	65
4.6.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	65
4.6.2 SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	65
4.6.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	66
4.6.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	68
4.7 AS - ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT	68
4.7.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	68
4.7.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	68
4.7.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	69
4.7.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	71
4.8 S - ZONA CU DESTINAȚII SPECIALE	71
4.8.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	71
4.8.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	71
4.8.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	72
4.8.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	74
4.9 G - GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	74
4.9.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	74
4.9.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	74
4.9.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	74
4.9.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	76
4.10 TE - ZONA PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	76
4.10.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	76
4.10.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	76
4.10.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR	78
4.10.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	79
CAPITOLUL 5 - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	80
5.1 EX - ZONĂ TERENURI EXTRAVILAN.....	80
5.1.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	80
5.1.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	81
CAPITOLUL 6 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	82
ANEXE - TERMENI UTILIZAȚI ÎN R.L.U.	88

CAPITOLUL 1 - PRESCRIPTII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic General – orașul Bragadiru, acesta întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.G.

Prescripțiile cuprinse în P.U.G. – oraș Bragadiru sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului R.L.U. aferent P.U.G., stă *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G. 490/2011, și *Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism*, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996. De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau următoarele legi, cu modificările ulterioare:

1.2.1 Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350 din 6/07/2001 privind **amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național**:
 - Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea nr. 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea nr. 171/4.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N din 10/03/1999 pentru aprobarea **“Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”**;
- Ordinul MDRT nr. 2.701 din 30/12/2010 **pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 **pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor**;
- Legea nr. 315 din 28/06/2004 **privind dezvoltarea regională în România** cu toate modificările și completările ulterioare;

1.2.2 Acte normative în domenii conexe:

- Legea nr. 50/29.07.1991 **privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** – cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul M.T.C.T. nr. 1.430/26/2008;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 **pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114 din 11/10/1996 **a locuinței**, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.A.P nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru adoptarea **reglementării tehnice „Normativ privind adoptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP 051/2000”**.
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 **privind calitatea în construcții** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153 din 5/06/2011 **privind măsuri de creștere a calității arhitectural –ambientale a clădirilor**, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 **pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu**.
- **Codul Civil**, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011;
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 **privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate**, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 58 din 21/08/1998 **privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România**;
- Ordinul Ministerului Economiei nr. 65 din 10/06/2013 pentru **aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice** cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism;
- Legea nr. 18 din 19/02/1991 **a fondului funciar** cu toate modificările, completările și republicările ulterioare;
- O.U.G. nr. 34 din 23/04/2013 **privind organizarea administrarea și exploatarea pajiștilor permanente** și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

- Legea nr. 46 din 2008 pentru aprobarea **Codului Silvic** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107 din 25/09/1996 – **Legea apelor** cu toate modificările și completările ei;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind **protecția mediului** cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 **privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind **stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe**;
- O.U.G. nr. 57 din 20/07/2007 **privind regimul ariilor naturale protejate**, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 24 din 15/01/2007 privind **reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451 din 8/07/2002 pentru **ratificarea Convenției Europene a Peisajului**, adoptată la Florența la 20/10/2000.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru **aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930 din 11/08/2005 pentru **aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică**;
- Legea nr. 321 din 14/04/2005 privind **evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental**, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422 din 18/07/2001 **privind protejarea monumentelor istorice**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30/01/200 **privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național**, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481 din 8/11/2004 **privind protecția civilă**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23/04/2001 **a administrației publice locale**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 **privind bunurile proprietate publică**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994* privind **exproprierea pentru cauza de utilitate publică**, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 **privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 **a cadastrului și a publicității imobiliare**, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind **circulația pe drumurile publice**, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind **regimul drumurilor** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 46 din 27/01/1998 **pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice**;
- Legea nr. 125 din 12/07/2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind **privind auditul de siguranță rutieră**;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 **a energiei electrice și a gazelor naturale**, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448 din 6/12/2013 privind **performanța energetică a clădirilor**, cu modificările și completările ulterioare;

1.2.3. Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- 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 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;
- 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;

- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
- Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale cu toate modificările și completările ulterioare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al orașului Bragadiru, atât în teritoriul intravilan propus prin actualul P.U.G., cât și în extravilan.

Regulamentul Local de Urbanism al orașului Bragadiru constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al localității.

Prezentul R.L.U. preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate de Consiliul Local al Primăriei Bragadiru, în perioada 2005-2014 în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al orașului Bragadiru.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative sau pe anumite părți, la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului R.L.U., asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul R.L.U. aferent P.U.G., conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, al Planului Urbanistic Zonal și regulamentul aferent, precum și a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

Pentru zonele construite protejate, așa cum sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite *Planuri Urbanistice Zonale* în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone. Până la întocmirea acestor documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile speciale așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament la punctul 2 – *Reguli cu privire la modul de ocupare a terenurilor*.

Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale pentru faza de autorizație a construirii în următoarele cazuri¹:

- pentru terenurile aflate la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 cu republicările, modificările și completările lui;

- pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

1.3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Acesta este un regulament cadru și are atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Autorizarea construcțiilor, în localitatea Bragadiru se va realiza, astfel:

- **direct**, pentru o parcelă cu acces la drum existent, în conformitate cu prevederile prezentului regulament pentru zona respectivă;
- pe bază de **P.U.Z.** pentru următoarele categorii de intervenții și proiecte²:
 - zona centrală a orașului, în zona locuințelor colective existente adiacentă Șos. Alexandriei (DN6);
 - zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
 - zonelor de agrement și turism;
 - zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
 - parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, în vederea construirii, dacă în PUG nu este reglementată trama stradală și posibilitatea branșării la utilități;
 - infrastructurii de transport;
 - zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
 - altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

În concluzie, prevederile R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor P.U.Z.-uri, realizate și aprobate conform legii.

Modificarea prin P.U.Z.-uri a reglementărilor aprobate prin prezentul P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât pentru teritoriul studiat, cât și pentru cel învecinat.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

1.3.3. Intrarea în vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Bragadiru din 2005. Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

1.3.4 Implementarea Planului Urbanistic General

În vederea asigurării implementării Planului Urbanistic General, se vor respecta prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice ale dezvoltării urbanistice ale orașului Bragadiru.

¹ Conform Legii nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu republicările, modificările și completările ei;

² Conform Legii 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Corelat cu obiectivele strategice și cu proiectele pe axe prioritare, se identifică următoarele programe cu proiecte specifice prioritare, pentru orașul Bragadiru pentru următorii 10 ani:

PROGRAM DE EFICIENTIZARE A SISTEMULUI DE TRAFIC

- Proiect de amenajare a circulațiilor colectoare de-a lungul DN6;
- Proiect de modernizare a drumului județean 401 A, la un profil³ de 24,00 m;
- Proiect de modernizare a străzilor din intravilan, la un profil de 12,00 m;
- Proiect de amenajare a intersecțiilor dintre DN6 , DNCB și DJ 401A și străzi;
- Proiect de amenajare a stațiilor de transport în comun de-a lungul arterelor principale și în zona celor două gări;
- Proiect de extindere a liniei de metrou din București.

PROGRAM DE EXTINDERE ȘI MODERNIZARE A REȚELELOR TEHNICO- EDILITARE

- Proiect de extindere a rețelilor de alimentare cu apă și canalizare, în conformitate cu proiectul tehnic aprobat, realizat anterior;
- Proiect de realizare a unei noi stații de epurare, performante și a cărei capacități să poată răspunde numărului de locuitori estimați în următorii 10 ani;
- Proiect de implementare și extindere a rețelilor de curenți slabi: cablu TV, internet și telefonie.

PROGRAM DE AMENAJARE ȘI ÎNTREȚINERE A SPAȚIILOR VERZI

- Proiect de amenajare a spațiilor verzi adiacente drumurilor (plantații de aliniament).

PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CLĂDIT EXISTENT

- Proiect de reabilitare a fațadelor clădirilor ce se află într-o stare rea.

PROGRAM DE ÎNCURAJARE ȘI DEZVOLTARE A ACTIVITĂȚILOR DE LOISIR

- Proiect de amenajare a malurilor bălții Valea Ciorogârla în vederea promenadei, a petrecerii timpului liber;
- Proiect de amenajare a pistelor de bicicliști de-a lungul arterelor principale;
- Proiect de amenajare a unui punct de informare (în sediul primăriei, poștei sau școlii);

PROGRAM DE DEZVOLTARE A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

- Proiect de conversie funcțională a fostelor C.A.P. - uri și a fostelor unități industriale nefuncționale și amenajarea acestora în Parcuri de Activități;
- Proiect de realizare a unor spații comerciale și de servicii de-a lungul DN6, în parteneriat public-privat.

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Pentru zonele aminate anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

2.1.1. Terenurile agricole din extravilan

Terenurile agricole din extravilan: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de

³ Conform Legii Nr. 82 din 15 aprilie 1998 (pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997) privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare;

îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.⁴

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații, pășuni, fânețe, sere, solarii, etc.

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren agricole, din teritoriul administrativ.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi⁵.

Pajiștile proprietate publică și privată a statului și pajiștile care fac parte din domeniul privat al statului și se află în administrarea Consiliului Local nu se vor înstrăina, nu se vor împărți, nu pot fi grevate de niciun drept real sau personal și nu li se va schimba categoria de folosință⁶.

Legea fondului funciar nr. 18/1991 și O.U.G. 34/2013 privind organizarea administrarea și exploatarea pajiștilor permanente corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991, condiționează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai a construcțiilor care servesc activităților agricole sezoniere (adăposturi animale, spații depozitare recolte și utilaje agricole) de mici dimensiuni.

Privind construibilitatea **terenurilor din extravilan** sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație - Legea nr. 18/91;
- construcțiile care nu pot fi incluse în intravilan, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu – Legea nr. 137/95;
- construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2.400 m de limita obiectivelor speciale (M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I.), conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995.

2.1.2 Terenurile agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe **terenurile agricole din intravilan** este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

- a) completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

2.1.3 Suprafețe împădurite

Pe teritoriul orașului Bragadiru nu există terenuri forestiere. Singura zonă împădurită este reprezentată de parcul din centrul orașului, cu funcțiune de spațiu verde public și spațiu verde de agrement.

2.1.4 Suprafețe acoperite de ape (bălți, lacuri, râuri)

Conform Adresei cu nr. 18762/DP/18.10.2012 obținută de la Administrația Națională "Apele Române" – Administrația Bazinală de Apă ARGEȘ-VEDEA, pe teritoriul localității Bragadiru există obiectivul de

⁴ Conform Legii nr. 18 din 19/02/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare.

⁵ Conform Ordinului M.L.P.A.T. (actual M.D.R.T.) nr. 21/M/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism"

⁶ Conform Legii nr. 214 din 15.11.2011 pentru organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor cu republicările, modificările și completările lui;

investiții "Regularizare râu Ciorogârla aval NH Brezoaiele" cu scopul realizării lucrărilor de infrastructură pentru apărarea împotriva inundațiilor și evitarea pagubelor produse pe teritoriul localităților.

În zona de protecție se interzice amplasarea de noi obiective economice și sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Lacurile amplasate pe malul drept al râului Ciorogârla, situate pe teritoriul administrativ al comunei Clinceni, sunt lacuri interioare, realizate prin excavare și nu prin bararea cursului de apă; alimentarea lacurilor este asigurată de pânza freatică și zona de protecție este de 5 m de la nivelul mediu al lacului – lacul se află în proximitatea limitei administrative a orașului Bragadiru.

2.1.5 Resursele subsolului

Pe teritoriul orașului Bragadiru exista sonde și conducte de petrol și gaze aparținând OMV Petrom S.A. care traversează teritoriul administrativ, în mai multe direcții. Conform aviz nr. 501/16.01.2012 zonele de siguranță pentru aceste obiective sunt:

- 5 m față de traseul conductelor de țitei Petrom, de o parte și de alta a axului conductei;
- 20 m din axul conductei de gaze, pentru conductele de presiune între 7 și 40 bari;
- față de gura de sondă se vor respecta următoarele distanțe minime de amplasare a construcțiilor:
 - 50 m pentru construcția de locuințe, zona de protecție și siguranță a sondelor Petrom;
 - 35 m pentru construcțiile industriale și social administrative.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Ilfov sau Consiliul Local al orașului Bragadiru, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean Ilfov prin ordinul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

2.1.6 Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

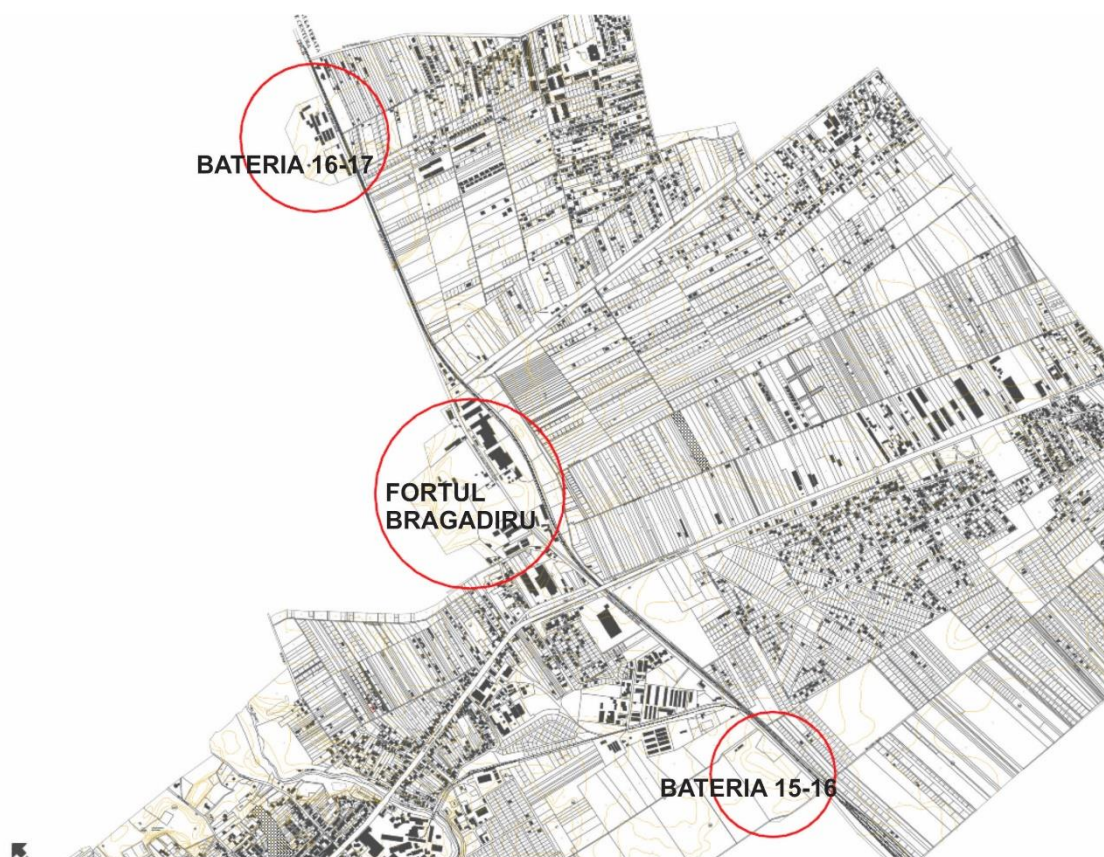
Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea apelor din mal în mal, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zona de protecție sanitară a captărilor de apă se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei (max. 100 m amonte, 25 m aval de prize și 25 m lateral, H.G.R. nr. 101/97).

2.1.7 Zone construite protejate (monumente istorice și situri arheologice)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (ansambluri considerate monumente istorice), în siturile arheologice și în zonele lor de protecție, se face cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Se supun aceluiași regim imobilele pentru care a fost declanșată procedura de clasare ca monument istoric și anume Fortul Bragadiru, Bateria 16-17 și Bateria 15 - 16 Bragadiru. În conformitate cu art. 14, alin. 2 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, până la publicarea ordinului de clasare sau până la comunicarea neclasării, după caz, dar nu mai mult de 12 luni, imobilelor în cauză li se aplică regimul juridic al monumentelor istorice.



Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2.361/2010:

IF-I-s-B-15151 Situl arheologic de la Bragadiru, punct "La sat BRAGADIRU; localitate în punct "La Moară", pe malul , moară" BRAGADIRU stâng al pârâului Sabar, la vest de FNC Bragadiru;

IF-I-m-B-15151.01 Așezare localitate BRAGADIRU; localitate BRAGADIRU în punct "La Moară", pe malul sec. XV - XVI Epoca medievală stâng al pârâului Sabar, la vest de FNC Bragadiru;

IF-I-m-B-15151.02 Așezare BRAGADIRU; localitate în punct "La Moară", pe malul sec. X - XI Epoca medieval timpurie BRAGADIRU stâng al pârâului Sabar, la vest de FNC Bragadiru;

IF-I-m-B-15151.03 Așezare localitate BRAGADIRU; localitate BRAGADIRU în punct "La Moară", pe malul stâng al pârâului Sabar, la vest de FNC Bragadiru sec. III - IV p. Chr.;

IF-I-m-B-15151.04 Așezare localitate BRAGADIRU; localitate BRAGADIRU, în punct "La Moară", pe malul stâng al pârâului Sabar, la vest Epoca geto - dacică sec. II - I a. Chr.;

IF-I-s-B-15152 Situl arheologic de la Bragadiru, punct "Stația sat BRAGADIRU; localitate BRAGADIRU în punct "Stația de epurare", pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele; **IF-I-m-B-15152.01** Așezare localitate BRAGADIRU; în punct "Stația de epurare", pe sec. XIV - XVIII ambele maluri ale pârâului Sabar, Epocă medievală de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele;

IF-I-m-B-15152.02 Așezare localitate BRAGADIRU; în punct "Stația de epurare", sec. IX - XI Epocă medievală pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele;

IF-I-m-B-15152.03 Așezare localitate BRAGADIRU; în punct "Stația de epurare", pe sec. III - IV p. Chr. ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele;

IF-I-m-B-15152.04 Așezare localitate BRAGADIRU; în punct "Stația de epurare", pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele Epocă geto-dacică;

IF-I-m-B-15152.05 Așezare localitate BRAGADIRU; în punct "Stația de epurare", pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele Epocă bronzului;

IF-I-m-B-15152.06 Așezare localitate BRAGADIRU; În punct "Stația de epurare", pe ambele maluri ale pârâului Sabar, de la est de podul Șoselei București-Cornetu până la hotarul cu localitatea Măgurele Epocă neolitică.

IF-I-s-B-15153 Situl arheologic de la Bragadiru "pe malul localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, stâng al pârâului Ciorogârlea" BRAGADIRU vis-a-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu com. Măgurele; în punct "La Fosta Cărămidărie", pe malul drept al Ciorogârlei, la est de localitate;

IF-I-m-B-15153.01 Așezare localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, sec. XVII - XVIII BRAGADIRU vis-a-vis de fosta cărămidărie, Epocă medievală până la hotarul cu com. Măgurele;

IF-I-m-B-15153.02 Așezare localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, sec. IX - XI Epoca BRAGADIRU vis-a-vis de fosta cărămidărie, medieval timpurie până la hotarul cu com. Măgurele;

IF-I-m-B-15153.03 Așezare localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, sec. III - IV p. Chr. vis-a-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu com. Măgurele

IF-I-m-B-15153.04 Așezare localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, Epoca geto - dacică, vis-a-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu com. Măgurele;

IF-I-m-B-15153.05 Așezare localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, Epoca bronzului vis-a-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu com. Măgurele;

IF-I-m-B-15153.06 Așezare localitate BRAGADIRU; Pe malul stâng al Ciorogârlei, Epocă neolitică vis-a-vis de fosta cărămidărie, până la hotarul cu com. Măgurele;

IF-I-m-B-15153.07 Așezare localitate BRAGADIRU; În punct "La Fosta Cărămidărie", Epoca geto - dacică pe malul drept al pârâului Ciorogârlea, la est de localitate.

IF-I-s-B-15154 Situl arheologic de la Bragadiru localitate BRAGADIRU; pe malul stâng al Ciorogârlei, la circa 1.000 m aval de podul Șoseaua București-Cornetu;

IF-I-m-B-15154.01 Așezare localitate BRAGADIRU; pe malul stâng al Ciorogârlei, la sec. XV - XVI , circa 1.000 m aval de podul Șoseaua București-Cornetu;

IF-I-m-B-15154.02 Așezare localitate BRAGADIRU; pe malul stâng al Ciorogârlei, la sec. IX - XI Epoca medieval timpurie, circa 1.000 m aval de podul;

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu sau autorizarea construcțiilor în interiorul siturilor arheologice este strict interzisă fără descărcarea de sarcină arheologică, iar în zona de protecție a acestora se va realiza cu supraveghere arheologică. De asemenea, la aprobarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. sau autorizarea construcțiilor în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor se va avea în vedere respectarea condițiilor impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism pentru astfel de zone.

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000:

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specific de protecție prevăzute de respectiva ordonanță.

3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii.

6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.

7. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului P.U.G. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune

întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul localității Bragadiru, jud. Ilfov, în zonele în care există situri arheologice în LMI și RAN, săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură, urmează să fie anunțate prin grija primăriei localității Bragadiru, Direcției de Cultură a județului Ilfov, care va impune restricții prin supraveghere sau cercetare arheologică, după caz.

Condiții de construibiltate: Se vor realiza cercetări arheologice preventive prealabile realizării oricăror lucrări de: construire, modificare, extindere sau reparare, privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul, indiferent dacă acestea se execută în intravilanul sau extravilanul localităților și indiferent de forma de proprietate a terenului.

Titularii de investiție au obligația să finanțeze:

a) stabilirea, prin studiul de fezabilitate al investiției și prin proiectul tehnic, a măsurilor ce urmează să fie detaliate și a necesarului de fonduri pentru cercetarea preventivă sau supravegherea arheologică, după caz, și protejarea patrimoniului arheologic sau, după caz, descărcarea de sarcină arheologică a zonei afectate de lucrări și aplicarea acestor măsuri;

b) activitatea de supraveghere arheologică, pe întreaga durată a lucrărilor, având drept scop protejarea patrimoniului arheologic și a descoperirilor arheologice întâmplătoare;

c) orice modificări ale proiectului, necesare pentru protejarea descoperirilor arheologice;
Oricare dintre lucrările menționate anterior poate fi realizată numai dacă terenul vizat este descărcat de sarcină arheologică;

Exploatarea agricolă a terenurilor din perimetrele siturilor arheologice și din zonele de protecție ale acestora se va face cu culturi ale căror rădăcini nu vor depăși 40 cm. adâncime.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

2.1.8. Zone de protecție sanitară

Terenurile destinate dezvoltării localității trebuie să asigure protecția populației împotriva surpărilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă⁷.

Astfel, între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate⁸, se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

▪ Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
▪ Ferme de cabalin, de peste 20 capete	100 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
▪ Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m

⁷ Conform Ordinul nr119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

⁸ Ibidem. Prin *teritorii protejate*, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

▪ Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
▪ Ferme de păsări, între 51-100 de capete	50 m
▪ Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete	500m
▪ Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
▪ Ferme de ovine	100 m
▪ Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
▪ Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
▪ Ferme de porci, între 51-1.000 de capete	500 m
▪ Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
▪ Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
▪ Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
▪ Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
▪ Ferme și crescătorii de struți	500 m
▪ Ferme și crescătorii de melci	50 m
▪ Spitale, clinici veterinare	30 m
▪ Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
▪ Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
▪ Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
▪ Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
▪ Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale	500 m
▪ Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
▪ Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
▪ Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
▪ Stații de epurare a apelor uzate	300 m
▪ Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
▪ Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
▪ Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
▪ Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
▪ Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
▪ Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
▪ Crematorii umane	1.000 m
▪ Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
▪ Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
▪ Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
▪ Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
▪ Parcuri eoliene	1.000 m
▪ Parcuri fotovoltaice	500 m
▪ Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
▪ Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)	50 m
▪ Rampe de transfer deșeuri	200 m

În interiorul zonelor de protecție sanitară dimensionate se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

În zonele de protecție sanitară, se interzice amplasarea teritoriilor protejate.

Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și

medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități⁹.

Zonele de protecție sanitară ale aducțiunilor Apa Nova București S.A. sunt considerate “non aedificandi” și sunt reprezentate în Planșa de Reglementări urbanistice a prezentului P.U.G., conform aviz APA NOVA București S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013 .

În zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor de apă APA NOVA București S.A. sunt interzise: execuția construcțiilor, amenajărilor de orice fel, sau activități care nu sunt legate de exploatarea și transportul apei potabile, conform H.G.R. 930/2005. Terenul aparținând zonei de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor de apă Apa Nova București S.A. este proprietatea proprietarului aducțiunii, respective a Municipiului București, în conformitate cu Legea Apelor nr. 170/1996, modificată în anul 2004.

În ceea ce privește posibilitățile de acces la parcele, se vor respecta următoarele:

- Drumurile de acces pentru exploatarea/întreținerea aducțiunilor și frontului de puțuri, acolo unde aducțiunile nu au fost amplasate (la data execuției) sub un drum deschis circulației publice, sunt strict rezervate întreținerii și exploatarea aducțiunilor și/sau fronturilor de puțuri. Transformarea acestor drumuri cu rol tehnologic, ce sunt în genere situate pe terenurile ce constituie zonă de protecție sanitară cu regim sever, în drumuri de acces communal contravine H.G.R. 930/2005, unde se menționează ca în aceste zone sunt posibile numai activități legate de întreținerea instalațiilor de apă. În prezenta documentație nu s-au propus drumuri deschise circulației publice în zonele de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor de apă.
- Executarea de drumuri de acces direct peste aducțiuni și zona de protecție sanitară cu regim sever nu este permisă în zonele care la data execuției aducțiunii nu erau astfel amenajate. Se recomandă a se prevedea drumuri paralele, dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever, de unde să se acorde acces pentru riverani. În prezenta documentație nu s-au propus drumuri deschise circulației publice direct peste aducțiuni.
- Pe terenurile afectate de obiectivele de alimentare cu apă ale Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever (din intravilanul și din extravilanul Orașului Bragadiru) se impune avizarea oricărei construcții de către S.C. Apa Nova București S.A., în condițiile prevederilor H.G.R. nr. 930/2005, Legii Apelor nr. 107/200 și Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat.
- În zonele grevate de conducte de apă industrială ale S.C. Electrocentrale București S.A. și de la zonele de protecție și de siguranță ale acestora se va solicita prin certificatul de Urbansim avizul S.C. Electrocentrale București S.A., conform aviz nr. 19.542 din 16.09.2013.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum **50 m** față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ), amplasate în zona de protecție a cimitirelor, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare;
- plantarea intensivă în proximitatea cimitirelor;

2.1.9. Zone de protecție a căilor de comunicație rutiere

Zona de siguranță a drumului național se aplică astfel:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru porțiunile de DJ situate la nivelul terenului;

⁹ Conform Ordinul nr119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru porțiunile aflate în rambleu;

Zona de protecție a drumurilor naționale este de 22,00 m din axul drumului.

Zona de siguranță a drumului județean se aplică astfel:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru porțiunile de DJ situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru porțiunile aflate în rambleu;

Zona de protecție a drumurilor județene este de 20,00 m din axul drumului.

2.1.10. Zone de protecție a căilor de comunicație feroviare

Zona de siguranță a căii ferate 301 Eb Jilava-Chiajna este de 20 m din axul căii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR – interdicție de construire).

Zona de protecție a căii ferate 301 Eb Jilava-Chiajna este de 100 m din axul căii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR- execuția oricărui tip de lucrări se va putea realiza conform reglementărilor Ministerului Transporturilor).

În Zona minimă de protecție a Liniei 7 de Metrou¹⁰ (conform aviz S.C. METROREX S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013) este instituită interdicție de construire pentru lucrări supraterane, iar pentru cele subterane se va obține aviz S.C. Metrorex S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.

În Zona minimă de siguranță a Liniei 7 de Metrou¹¹ (conform aviz S.C. METROREX S.A. nr. M.04.02/357/9.04.2013) execuția oricărui tip de lucrări se va putea realiza numai cu avizul S.C. METROREX S.A. și acord de la Ministerul Transporturilor.

2.1.11. Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3.273 din administrarea M.Ap.N.)

Zona de siguranță a imobilului 3.273 (poligon de tragere) din administrarea M.Ap.N. - 500 m în spațiul din vecinătate pe laturile de vest, sud și est – conform aviz M.Ap.N., cu numărul 2.679 din 17.05 2013, în care se instituie interdicție permanentă de construire.

2.1.12. Zona expusă la riscuri naturale

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

În cadrul orașului există **riscuri de inundații la debite catastrofale**, ce impun restricții din punct de vedere al construibilității. Zonele cu eroziuni se află în pe malul Râului Ciorogârla, în zona de protecție a acestuia. Zonele cu riscuri naturale sunt trasate pe toate planșele Planului Urbanistic General.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.2.1. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public**. În situațiile în care P.U.G. prevede realinieri¹², aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Retragerea față de aliniament se va respecta conform reglemenărilor din planșa 03.2 Reglementări-Căi de comunicație.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

¹⁰ Trasată în planșa 03.2 Reglementări urbanistice – Căi de comunicație

¹¹ Trasată în planșa 03.2 Reglementări urbanistice – Căi de comunicație

¹² Realiniirile sunt prevăzute în cazul lărgirii circulațiilor existente.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20;
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

2.2.2. Amplasarea față de limitele laterale

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice Zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

- Pentru parcelele cu o deschidere de mai puțin de 15 m se va aplica retragerea minimă și condițiile de amplasare impuse de Codul Civil – 60cm (cu respectarea condițiilor de însoțire impuse de O.M.S. nr. 119/2014, privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației), față de una dintre limitele laterale iar față de limita laterală opusă și față de limita posterioară se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- Pentru parcele din țesut tradițional cu o deschidere mai mică de 12 m se prevede construirea în regim cuplat (alipirea la una din limitele laterale, doar alături de construcții existente);
- Pentru parcelele cu o deschidere mai mare de 15 m, retragerea față de limitele laterale se va face la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri
- Retragera față de limita posterioară se va face la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în primul paragraf se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

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

În zonele de siguranță ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru 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.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru Autostrăzi – **50 m** din ax;
- Pentru DN – **22 m** din ax;
- Pentru DJ – **20 m** din ax.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.4.1. Alimentare cu apă și canalizare

În Orașul Bragadiru există rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare aflate în administrarea S.C. Apă-Canal Ilfov S.A.

În prezent, în Bragadiru există un total de 1.892 abonați racordați la rețeaua de alimentare cu apă și dispune de un sistem de alimentare cu apă care asigură consumul pentru următoarele categorii de folosință:

- apă pentru nevoi gospodărești – băut, spălat, curățat;
- apă pentru nevoi publice – unități de învățământ, societăți comerciale
- apă pentru stingerea incendiilor.

Sistemul de alimentare cu apă existent cuprinde următoarele obiecte:

- captare constituită din 6 foraje;
- gospodăria de apă ce conține o stație de dezinfecție cu clor lichid, o stație de pompare echipată cu două hidrofoare de 3000 l fiecare, 5 pompe centrifugale din care 3 pompe (2+1) pentru asigurarea debitului de consum și 2 pompe (1+1) pentru incendiu, și un rezervor de înmagazinare cu V=500 mc montat suprateran;
- conducte de aducțiune din oțel Dn=100÷150 mm și având lungimea de cca. L=3,87 km.
- rețeaua de distribuție se face printr-o rețea din PEHD cu Dn=110÷225 mm, în lungime de 43,10 km.

Sistemul de alimentare cu apă al orașului Bragadiru are ca sursă un front de captare constituit din 5 puțuri forate.

Rezervoarele de înmagazinare apă sunt amplasate între conductele de aducțiune și rețeaua de distribuție.

Instalațiile de transport apă cuprind:

- rețele de aducțiune;
- stația de pompare;
- rețele de distribuție.

Rețelele de aducțiune sunt aflate în exploatarea S.C. APA NOVA București S.A. prin concesiune.

Stația de epurare se află în sudul localității în apropierea râului Sabar în vecinătatea drumului De 222 și a fost proiectată să deservească unitățile administrativ teritoriale Bragadiru și Cornetu.

Construcțiile trebuie racordate la toate rețelele existente în zonă.

Autorizația executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal la nivelul întregului teritoriu administrativ, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare¹³ se aplică următoarele condiții:

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

¹³ Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune, se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de **10 m**.

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- **100 m**, pe direcția amonte de priză;
- **25 m**, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- **25 m** lateral, de o parte și de alta a prizei.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor:

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, **10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, **20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, **20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, **3 m**.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.

2.4.2. Alimentare cu energie electrică

Energia electrică necesară consumatorilor din orasul Bragadiru este asigurată prin posturile de transformare 20/0,4 kV amplasate pe teritoriul orașului.

Instalațiile electrice de medie tensiune sunt în proprietatea ENEL Muntenia. Există rețele electrice tip LEA 0,4 kV și LES 0,4 kV pe majoritatea străzilor orașului Bragadiru.

Pe teritoriul administrativ al localității Bragadiru, județul Ilfov, există în funcțiune o linie electrică aeriană (LEA) cu tensiunea nominală 400 kV. Această instalație este destinată transportului energiei electrice, este aflată în patrimoniul public al statului, și în concesiunea CNTEE Transelectrica –ST București.

Conform ordinului ANRE nr. 49/2007 delimitarea zonelor de protecție și siguranță ale capacităților energetice se va lua în considerare complexul de factori naturali, economici și sociali ai zonei și caracteristicile acestora, astfel încât coexistența ansamblului să asigure funcționarea normală a capacităților energetice, evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

Astfel, zonele de protecție pentru capacitățile energetice prezente pe teritoriul orașului Bragadiru se dimensionează după cum urmează:

Pentru o stație electrică de conexiune/tranformare:

- Pentru o stație cu tensiunea cea mai înaltă 110 Kv, 20 m împrejurul stației pe fiecare latură a acesteia dacă stația este de tip exterior, și respectiv delimitarea conferită de suprafața construită a stației dacă aceasta este de tip interior. Zona de siguranță se poate diminua în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot amplasa, cu acordul titularului de licență / proprietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10 m de împrejurimea stației;
- Pentru o stație cu tensiunea cea mai înaltă 220 Kv respectiv 400 Kv este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Pentru un post de transformare – zona de protecție:

- Pentru posturi aeriene pe stâlpi este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:
 - De suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
 - La distanță de m față de latura cu acces în post pentru transformator;
 - La distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
- Pentru posturi de transformare subterane, este egală cu protecția pe sol a perimetrului încăperii postului.

Pentru un post de transformare – zona de siguranță:

- pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție;
- pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabină de secționare, prevăzută cu echipament uscat, coincide cu zona de protecție;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită / în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

Zona de siguranță, respectiv distanța de siguranță stabilită în condițiile pct. a) se poate modifica, cu acordul titularului de licență/ proprietarului postului, în cazul vecinătății cu construcții având gradul de rezistență la foc, respectiv cu categoria de pericol de incendiu din Tabelul 1:

Grad de rezistență la foc al construcțiilor vecine	Distanța de siguranță (m) în raport cu construcții vecine având categoria de pericol de incendiu			
	A B	C	D E	
I - II	20	12	10	
III	¹⁾	14	12	
IV - V	¹⁾	16	14	

¹⁾ se stabilesc pe baza unei analize de risc

- Pentru linii electrice aeriene simplu sau dublu circuit cu tensiuni peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei, după cum urmează:
 - 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - 75 m pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
 - 81 m pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

Pentru LEA cu tensiuni mici și medii se respectă distanța minimă de siguranță de:

- 1 m (distanța pe orizontală între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fasciculului întins, respectiv 3 cm în cazul fasciculului pozat);
- 3 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);
- 4 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 110 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);
- 1 m la apropiere (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviație maximă și limita amprizei drumului; stâlpii LEA 0,4 kV se dispun în afara zonei de protecție a drumului);
- 7 m la traversare (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 0,4 kV + LEA 20 kV și partea carosabilă a drumului, stâlpii LEA 20 kV se amplasează începând cu limita exterioară a zonei de protecție a drumului, iar stâlpii LEA 0,4 kV se dispun în afara zonei de siguranță a drumului);
- Se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0,4 kV + LEA 20 kV;
- 4 m la traversare conductă supratrană cu fluide neinflamabile (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 și parte superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m);
- 5 m la apropiere de conductă supratrană cu fluide neinflamabile (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviație maximă și peretele conductei);
- se interzice traversarea de către LEA 0,4 kV + LEA 20 kV a conductelor supratrane de transport de gaze;
- 15 m la apropiere de conductă supratrană cu gaze (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviație maximă și peretele conductei; se poate reduce distanța la 5 m cu aplicarea măsurilor de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00);
- 0,6 m la apropiere (distanța în plan orizontal între LES 20 kV și fundația clădirii cu condiția verificării stabilității construcției);
- 0,5 m la apropiere (distanța în plan orizontal între LES 20 kV și conducte de apă și canalizare, la adâncimi peste 1,5 m distanța minimă fiind de 0,6 m);
- 0,25 m la intersecție (distanța în plan vertical între LES 20 kV și conducte de apă și canalizare);
- 0,5 m la apropiere (distanța în plan orizontal între LES 20 kV și conducte termice cu apă fierbinte);
- 0,2 m la intersecție (distanța în plan vertical între LES 20 kV și conducte termice cu apă fierbinte);
- 0,6 m la apropiere (distanța în plan orizontal între LES 20 kV și conducte de gaze în cazul protejării cablului în tub, distanța se mărește la 1,5 m pentru conducte de gaze de presiune joasă sau medie);
- 0,25 m la intersecție (distanța în plan vertical între LES 20 kV și conducte de gaze, de regulă conductă de gaze se pozează deasupra);
- 1 m la apropiere (distanța în plan orizontal între LES 20 kV și axul arborilor);
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supratrane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de

siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007, art. 18, punctul 7, anexa nr. 4a, se va păstra o distanță de 3 m (5 m stânga-dreapta față de axul liniei) între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviația maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 18, punctul 7, anexa nr. 5b, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 1 m față de cablurile electrice. Față de posturile de transformare se va păstra o distanță de 20 m.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ), amplasate sub liniile electrice aeriene sau în zona de protecție a acestora, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- întocmirea unui proiect tehnic în vederea identificării soluției optime pentru protejarea zonelor de locuit existente;
- devierea acestor trasee pe terenuri neconstruibile;
- îngroparea rețelelor în subteran.

2.4.3. Alimentare gaze

În prezent, orașul Bragadiru beneficiază de rețea distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

Pe strada 13 Decembrie se află un SRM alimentat din conductă $\varnothing 700$ mm Inel București printr-un racord $\varnothing 150$ mm Racord SRM Fulgeru.

Deținător rețea transport gaze naturale: SNTGN TRANSGAZ S.A. Mediaș. Exploatarea Teritorială București.

În zona localității Bragadiru se află conductele magistrale de gaze înaltă presiune:

- $\varnothing 700$ mm INEL BUCUREȘTI;
- $\varnothing 500$ mm TICLENII FIR II;
- $\varnothing 250$ mm RACORD SRM CLINCENI;
- $\varnothing 150$ mm RACORD SRM FULGERU.

Conform "Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale" (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006), trebuie să fie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axa conductelor de gaze naturale Dn700 mm Inel București, Dn500 mm Țicleni Fir II, Dn250 mm Racord SRM Clinceni, ECI Bragadiru, Fulger Bragadiru și diferite obiective:

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;
- 20 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, sau alt loc public) 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 să fie consecutive);
- 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje (în vederea reducerii distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art.190, litera a);
- 6 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6 m parcuri auto;
- 6 m păduri sau zone împădurite;
- 20 m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50 m depozite de gunoarie, depozite de deșeurii animale;

- 30 m depozite de G.P.L., carburanți, benzinării;
- paralelism cu drumuri:
 - autostrăzi, drumuri expres – 50 m;
 - naționale (europene, principale, secundare) – 22 m;
 - de interes județean – 20 m;
 - de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18 m;
 - de utilitate private – 6 m
- cimitire, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis) – condiționat;
- distanța minimă dintre incinta SRM-urilor Clinceni, ECI Bragadiru, Fulger Bragadiru și construcții este următoarea:
 - 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul de ocupanți;
 - 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei din urmă distanțe.

La intersecțiile diverselor categorii de drumuri cu conductele magistrale, subtraversările trebuie să fie obligatoriu la un unghi cuprins între 60° și 90°, iar acestea trebuie introduse în tuburi de protecție, conform STAS 9312-87.

Activitățile de proiectare și execuție vor fi realizate de firme autorizate ANRE.

În conformitate cu art. 109 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, SNTGN "TRANSGAZ" S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

Alte reguli:

- Aparatele de utilizare a gazelor naturale vor fi standardizate, omologate sau cu agrement tehnic, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Pereții noilor clădiri trebuie să fie executați din zidărie de cărămidă de 35 cm grosime, sau similar, cu strat exterior de termoizolație pentru a se realiza un coeficient global de transmisie a căldurii corespunzător, obținându-se un consum scăzut de combustibil, precum și reducerea poluării datorită arderii combustibililor.
- Randamentul cazanelor utilizate pentru încălzirea centrală (pentru o clădire sau un grup de clădiri) trebuie să fie peste 90%, urmând a se acorda o atenție deosebită realizării unui ansamblu corect calculat și executat arzător-cazan-coș. Coșul va fi realizat conform prevederilor legale din punct de vedere al prevenirii incendiilor.
- Pentru evitarea poluării solului și apelor de suprafață și subterane, în cazul alimentării cu combustibil lichid, rezervoarele metalice de depozitare se vor amplasa în cuve de beton armat sau vor fi realizate cu pereți dubli.
- În cazul folosirii gazului petrolier lichefiat (G.P.L.) înmagazinat în recipiente pentru alimentarea instalațiilor de încălzire centrală și pentru prepararea hranei, atât la instalațiile deja existente, cât și la cele care pot apărea în viitor, se vor respecta prescripțiile tehnice ale ISCIR nr. C8-1997 pentru proiectarea, execuția, instalarea, exploatarea, și verificarea recipientelor stabile de stocare și alimentare în instalații de gaze petroliere lichefiate, cu capacitatea până la 5.000 litri.

În conformitate cu aceste prescripții tehnice, distanțele minime obligatorii în metri pentru instalarea recipientelor sunt:

Distanțe în metri, capacități în litri:

Nr. crt.	Obiective	≤3000	3001...5000
1.	Autocisternă	3	3
2.	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5
3.	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusiv prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15
4.	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face		

	de la proiecția în plan a acestora), cale ferată.	15	20
5.	Linii electrice de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20
6.	Limita de proprietate	3	5

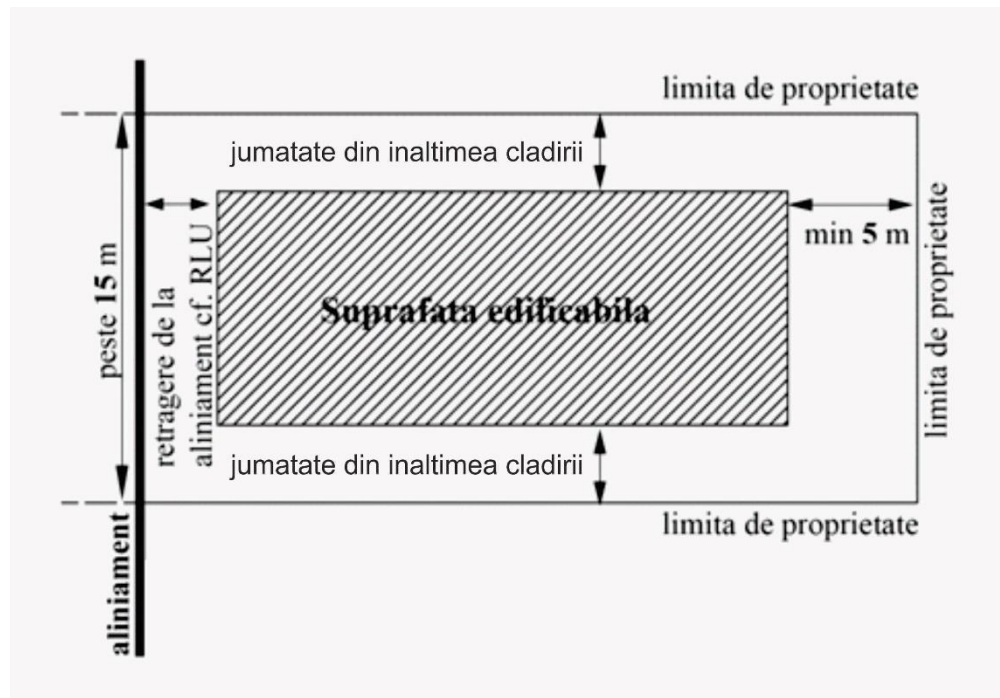
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

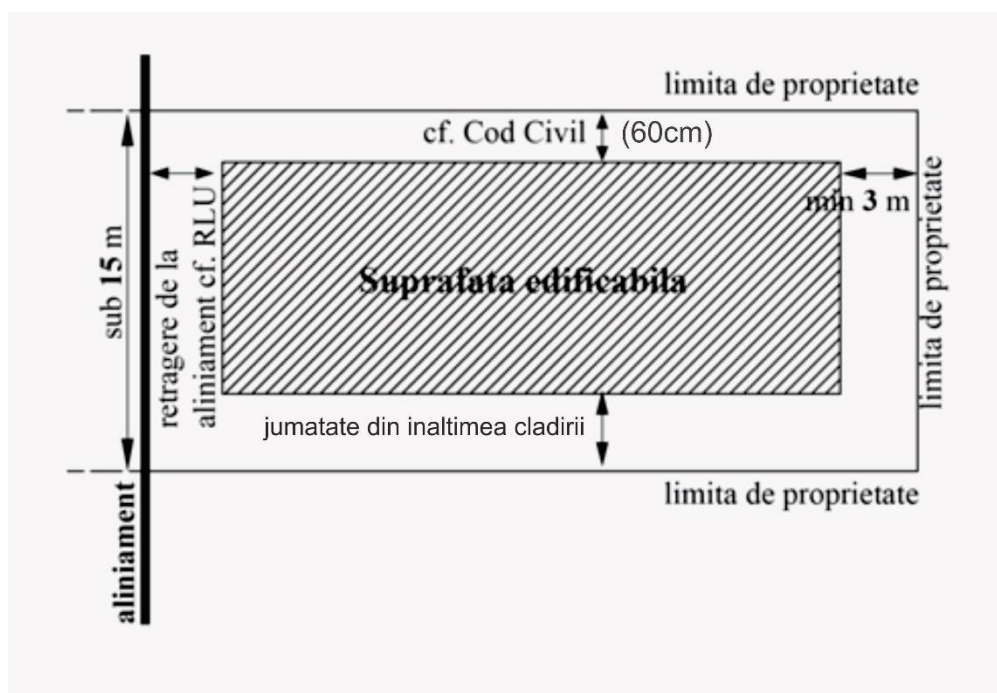
LOCUINȚE INDIVIDUALE

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE		REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
Front minim	înșiruit ¹⁴	8 m	POT în zone rezidențiale 35%(L1a,L1b)	
	cuplat	8-12 metri		
	izolat	12-15 metri		
Suprafață minimă	înșiruit	150 mp		
	cuplat	150-300 mp		
	izolat	300-350 mp		
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel mult egal.			
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105				

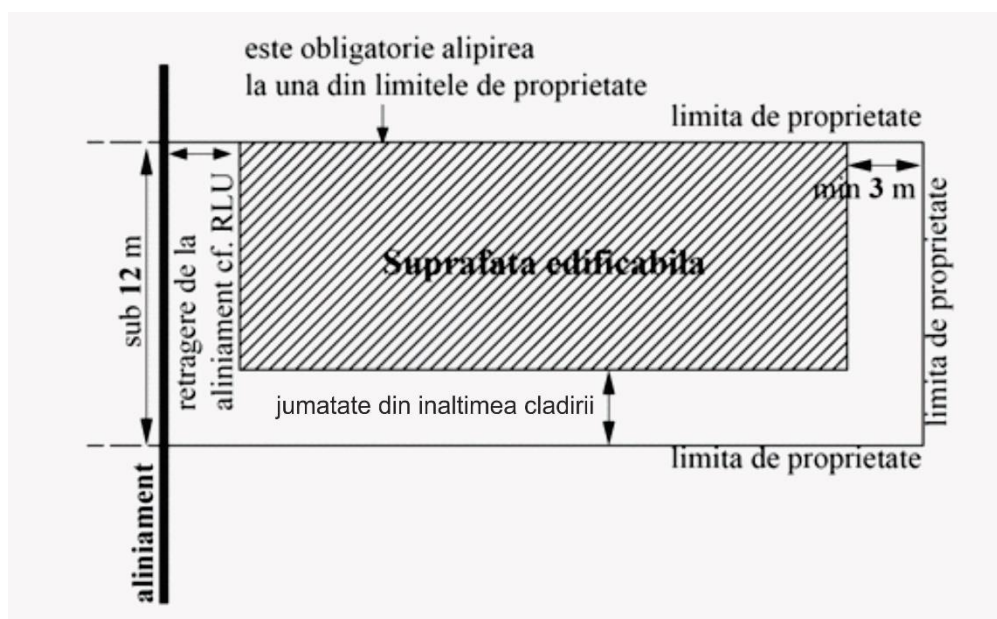
REGULI DE CONSTRUIRE LOCUINȚE IZOLATE



¹⁴ Maxim 7 construcții în regim de construire înșiruit



LOCUIŢE CUPLATE



Construirea locuințelor în regim înșiruit este de evitat, deoarece nu reprezintă o tipologie specifică pentru orașul Bragadiru. În cazul în care există investitori ce intenționează să dezvolte astfel de locuințe, trebuie respectate condițiile de mai sus.

Amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se poate face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului învecinat.

În cazul parcelelor care au suprafața mai mică decât cele menționate anterior, construirea este permisă doar cu condiția elaborării unei documentații de urbanism care să detalieze regulile de construire.

Parcelele cu suprafață sub cele minime, situate în zone de protecție a monumentelor istorice specificate în lista aprobată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat în P.U.Z.-ul zonei de protecție sau printr-o documentație P.U.D. cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Parcelele cu care au deschiderea mai mică decât cele minime prevăzute anterior pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Planuri Urbanistice Zonale sunt obligatorii pentru următoarele categorii de terenuri:

- pentru parcelele cu front la stradă peste 30 metri ;
- pentru parcele care nu au adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- pentru parcele mai mari de 5.000 mp.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.6.1. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) vor consemna în cadrul planșei „*Situația existentă - difuncționalități*” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ilfov.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

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

2.6.2. Împrejmuiri

Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări excluderea:

- amplasării construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- folosirea de finisaje și culori care să degradeze imaginea străzii (sunt permise următoarele materiale: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă);

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul Regulament Local de Urbanism este alcătuit pentru următoarele zone și subzone funcționale:

ZONA L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE

L1 – Subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2 E+M;

L2 – Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M;

L3 - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M.

ZONA M – ZONĂ MIXTĂ

M1 – Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;

M2 - Subzonă pentru locuire colectivă, comerț, servicii de interes general în zone construite;
M3 - Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim mare de înălțime, comerț și servicii de interes general - constituită ca centru de cartier în zone neconstruite.

ZONA IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS1 – Subzonă pentru instituții de învățământ;
IS2 – Subzonă pentru instituții de administrație publică;
IS3 – Subzonă pentru sănătate și asistență socială;
IS4 – Subzonă pentru instituții culturale;
IS5 – Subzonă pentru culte;
IS6 – Subzonă pentru comerț și servicii.

ZONA T – ZONĂ PENTRU TRANSPORTURI / CĂI DE COMUNICAȚIE

T1 – Subzonă pentru căi de comunicație rutieră;
T2 – Subzonă pentru căi de comunicație feroviară.

ZONA V – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI

V1 – Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale;
V2 – Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare;

ZONA AS - ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT

ZONA S – ZONĂ PENTRU DESTINAȚII SPECIALE

S1 - Subzonă terenurilor cu destinație specială;
S2 - Subzonă pentru punct vamal.

ZONA G – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G – Zonă pentru cimitire.

ZONA ID – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE DE EXTRACȚIE A PETROLULUI

IDex – Subzonă pentru industrie extractivă;
ID1 – Subzonă pentru activități industriale nepoluante și depozitare;
ID2 – Subzonă pentru activități industriale și depozitare.

ZONA TE – ZONĂ PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

TE – Zonă pentru rețele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL 4 - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1 L - ZONĂ PENTRU LOCUIRE

4.1.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona rezidențială „L” este alcătuită preponderent din locuințe, atât individuale cu regim mic de înălțime situate pe un parcelar variat ca forme și dimensiuni, cât și colective și semicolective situate în ansambluri rezidențiale, existente sau propuse. Astfel, zona a fost împărțită în subzone distincte, urmărind câteva criterii determinante:

- Tipologia parcelarului:

- parcelar spontan, de-a lungul arterelor de circulație, ce datează de când localitatea era comună;
- parcelar rezultat în urma operațiunilor de sistematizare pentru locuințe colective, înainte de 1989 (blocurile din zona centrală);

- parcellar proiectat, cu loturi rezultate în urma documentațiilor de urbanism aprobate, în fostele zone agricole ale localității.

Astfel, zonele și subzonele funcționale pentru zonele de locuit sunt:

- **L1** - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE PÂNĂ LA P+2E+M;
- **L2** – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE SEMI-COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MIC DE P+2E+M;
- **L3** – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME CUPRINS ÎNTRE P+2E-P+10E+M.

Evoluția viitoare a orașului susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un tip de locuire cu confort sporit, care să sugereze caracterul urban al localității;
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconfigurarea zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite din intravilan a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici, pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

4.1.2. SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **L1:**
 - Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații pentru sport și recreere;
 - Parcaje la sol;
 - Anexe gospodărești¹⁵ care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
 - o bucătării de vară;
 - o magazii;
 - o depozite și altele asemenea;
 - o garaje;
 - o piscine neacoperite.
- **L2:**
 - Locuințe semi-colective cu regim de înălțime de până la P+2E+M, cu maxim 4 apartamente pe unitate, cu acces separat;
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
 - Parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații pentru sport și recreere.
- **L3:**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M;
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
 - Parcaje, garaje semi-îngropate și subterane;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații pentru sport și recreere.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **L1:**

¹⁵ Conform legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare.

- Parcelarea terenurilor sau construirea de locuințe izolate sau cuplate pe mai mult de o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile *Cap.2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*;
- Se permite schimbarea destinației, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
 - o să nu polueze fonic sau vizual;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
 - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz);
- Construirea în interiorul siturilor arheologice se va realiza numai în urma descărcării de sarcină arheologică și cu supraveghere arheologică;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează¹⁶:
 - o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament;
 - o amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 10 metri de la aliniament.

▪ **L2:**

- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - o dispensarele, creșele și grădinițele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze

¹⁶ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează¹⁷:
 - o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament;
 - o amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 10 metri de la aliniament.

▪ **L3 :**

- Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - o dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - o creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor.
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

▪ **L1, L2 și L3:**

- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 *Zone expuse la riscuri naturale*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 *Zone de protecție sanitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 *Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră*;

¹⁷ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform *cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.)*.

Articolul 3 - Utilizări interzise

▪ L1, L2 și L3:

- Locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 7 unități locative;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

▪ L1 și L2:

- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă.

▪ L3:

- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scăriilor etc.;
- Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - o curățătorii chimice;
 - o construcții provizorii de orice natură;
 - o depozitare angro sau mic-gros;
 - o depozități de materiale re folosibile;
 - o platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - o autobaze;
 - o stații de întreținere auto peste 5 mașini;
 - o stații de betoane;
 - o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

4.1.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- **L1:**
 - În cazul unei parcelări în vederea configurării unei zone de locuit sau amplasării unei construcții pe o parcelă, se vor respecta condițiile minime de construibilitate din *Cap.2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*.
- **L2, L3**
 - Pentru stabilirea dimensiunilor parcelelor pe care se amplasează construcții cu alte funcțiuni complementare locuirii (vezi articolul 3, mai sus detaliat), trebuie avut în vedere că terenul va fi construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare prevăzute la următoarele articole, este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
- **L3:**
 - Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior;
 - Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
 - În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații P.U.D. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **L1:**
 - Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;
 - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a;
 - Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
 - Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
 - În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
 - În fâșia non edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
 - Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
 - Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.
- **L2:**
 - Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;

- În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
 - Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.
- **L3:**
- Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
 - Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă.

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

- **L1:**
- Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
 - În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
 - Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
 - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
 - Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
 - Clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - Se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
 - În cazul unui lot permanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12,00 m;
 - Pentru **creșe, dispensare și grădinițe** distanța construcțiilor față de limitele laterale se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 m și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă dar nu mai puțin de 6,00 m. Se interzice construirea pe limita parcelei, clădirile fiind amplasate obligatoriu în regim izolat;
 - Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor;

- În cazul în care una din limitele laterale reprezintă limita de separare dintre zona rezidențială și o funcțiune publică sau o biserică distanța construcțiilor față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornisă dar nu mai puțin de 5,00m. Se interzice construirea pe limita parcelei;
- **L2:**
 - Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - În funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,00 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;
 - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - Pentru **creșe, dispensare și grădinițe** distanța construcțiilor față de limitele laterale se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 m și față de limita posterioară a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornisă dar nu mai puțin de 6,00 m. Se interzice construirea pe limita parcelei, clădirile fiind amplasate obligatoriu în regim izolat;
 - Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.
- **L3:**
 - Retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - Parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

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

- **L1:**
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- **L2:**
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- **L3:**
 - Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Articolul 8 - Circulații și accese

- **L1, L2 și L3:**
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
 - Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servituții fiind de minim 4 m);

- Pentru zonele de locuințe înșiruite, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor), cu o lățime de minim 4,00 m;
- Pentru **creșe, grădinițe și dispensare** amplasate la parterul locuințelor colective se recomandă acces separat de cel al rezidenților. Se va asigura accesul carosabil pentru intervenția P.S.I. pe una din laturile terenului, potrivit reglementărilor în vigoare și două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile ce dețin custodia acestora;
- În cazul reparcelărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
 - o cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,50 m lățime;
 - o cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- Se interzice executarea de noi parcelări fără a avea la bază documentații de urbanism (de tip P.U.Z.) aprobate, numai în cazul în care nu se respectă prevederile noului regulament.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

▪ L1, L2 și L3:

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale;
- Pentru locuințele colective se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
- În toate cazurile, 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;
- Pentru **construcțiile comerciale** (conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru **restaurante** (conform utilizărilor admise) va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru **construcții de învățământ** (conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

▪ L1:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
- În intersecții se admite un nivel suplimentar;

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- **L2:**
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
 - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
 - În intersecții se admite un nivel suplimentar;
 - Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E+M (10 metri la cornișă).
- **L3:**
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
 - Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+10E+M (35 metri la cornișă);
 - Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
 - se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.
 - În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- **L1:**
 - Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - Se interzice amplasarea anexelor pe aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară;
 - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- **L2:**
 - Se recomandă utilizarea culorilor și materialelor naturale (vopseluri ecologice);
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - Se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- **L3:**
 - Conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- **L1, L2 și L3:**
 - **Tencuieli:**
 - Culori: alb, crem, bej lapte, gri, maron, cărămiziu;
 - Materiale: tencuieli lise pentru fațade, piatră decorativă, cărămidă decorativă/aparentă, lambriuri din lemn, placaje din piatră de calcar, marmură. Nu se admite folosirea următoarelor materiale: faianță, tencuieli strop, plăci de marmură sparta, piatră lăcuită, tablă, materiale plastice.



- **Acoperiș:**

- Culori: cărămiziu, maron închis, gri antracit;
- Materiale: țiglă din ceramică naturală, folii bitum. Coamele se vor realiza din țigle speciale prinse cu mortar de var. Lucarnele se vor conserva, în măsura în care există. Părțile metalice ale acoperișului (parazăpezi, jgheaburi, burlane, etc.) și racordurile pentru scurgerea apelor pluviale realizate din tablă de zinc, se vor lăcui în tente de culoare închisă sau vor fi desfacute sau înlocuite în întregime cu aceeași tentă de culoare ca a acoperișului. Se admite folosirea ferestrelor de tip VELUX, doar dacă acest tip este utilizat pe întreaga suprafață a obiectivului;



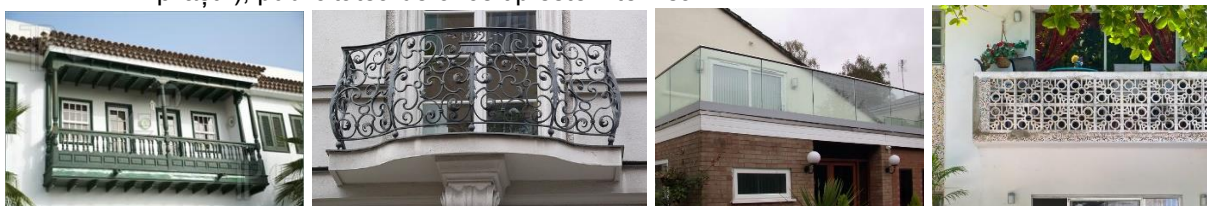
- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă sau materiale similare, cu pantă de cel mult 45 grade;

- **Balustrade:**

- Materiale: sticlă, fier forjat, lemn;



- **Balcoane:** cu parapete pline și transparente, din metal, sticlă sau lemn. Se interzic următoarele: culorile stridente la finisaje (galben, roșu, roz, verde, albastru etc.); utilizarea materialelor plastice; eliminarea decorațiunilor specifice (ancadrament, cornișe, brăuri, pilaștri); publicitatea de orice tip este interzisă.



- **Tâmplărie:**

- Materiale: lemn și PVC, cu excepția spațiilor comerciale de la parter, unde sunt acceptate formule moderne high-tech (sticlă, oțel).



Articolul 12 - Echipare tehnico-edilitară

- L1, L2 și L3:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:
 - o pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
 - o pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

▪ L1, L2 și L3:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- În **zonele de locuit**, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/bolnav dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru **grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului;

Articolul 14 - Împrejmuiri

▪ L1 și L2:

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri:
 - o **Materiale:** lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;



- Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.

4.1.4. SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

▪ L1:

- P.O.T. maxim = 35%.

▪ L2:

- P.O.T. maxim = 45%.

▪ **L3:**

- P.O.T. maxim = 25 %.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

▪ **L1:**

- C.U.T. maxim = 1,4 ACD/mp teren.

▪ **L2:**

- C.U.T. maxim = 2,0 ACD/mp teren.

▪ **L3:**

- C.U.T. maxim = 3,0 ACD/mp teren.

4.2 M - ZONĂ MIXTĂ

4.2.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă conține servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), mici ateliere de producție nepoluantă, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.

Zona mixtă include și funcțiunile cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul orașului. Aceasta se caracterizează prin funcțiuni de interes general și public, ce permit desfășurarea activităților economice, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. De asemenea, zona mixtă concentrează mai puternic activitățile economice și cele de agrement.

În cuprinsul orașului Bragadiru zonele mixte sunt diferențiate astfel¹⁸:

- subzone mixte constituite ca urmare a înglobării terenurilor ce au făcut obiectul documentațiilor de urbanism (de tip P.U.D. și P.U.Z.) cu funcțiuni de locuire, comerț, servicii și agrement;
- subzone mixte constituite de-a lungul de-a lungul drumurilor județene;
- subzone mixte concentrate de o parte și alta a Drumului Național DN6 și Drumului național Șoseaua de Centură a Municipiului București, unde se vor dezvolta activități de servicii și comerț.

- **M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M;**

Subzona se află în principal de-a lungul Drumului Național Șoseaua de Centură a Municipiului București, într-o unitate aproape continuă pe întreg teritoriul traversat de acesta, și de-o parte și de cealaltă a Drumului Național DN6 (după intersecția cu DNCB), relativ dispersat în teritoriu, funcție atât de zonele constituite și relațiile dintre ele, susținute și de traseul Drumului Județean 401A.

- **M2 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+5E+M;**

- **M3 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, CU REGIM ÎNALT DE ÎNĂLȚIME, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CONSTITUITĂ CA CENTRU DE CARTIER ÎN ZONE NECONSTRUITE.**

Subzona se regăsește în zona de est a orașului.

4.2.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

▪ **M1:**

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;

¹⁸ A se vedea în planșa 04 *Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională*.

- Servicii sociale, colective și personale;
 - Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - Spații sociale și medicale;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Unități de cazare cu mai puțin de 20 locuri;
 - Parcaje la sol sau multietajate;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații libere pietonale;
 - Locuințe cu partiu obișnuit cu regim de înălțime până la P+2E+M;
 - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere cu regim de înălțime până la P+2E+M;
 - Anexe gospodărești ale locuințelor care nu creează disconfort pentru vecinătăți (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).
- **M2, M3:**
- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere;
 - Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - Spații sociale și medicale;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Unități de cazare;
 - Parcaje la sol sau multietajate;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații libere pietonale;
 - Locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2E+M;
 - Locuințe colective care includ spații pentru profesii libere cu regim de înălțime peste P+2E+M;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- **M1și M2, M3:**
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
 - Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
 - Activitățile enumerate mai sus se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - o funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând dezagremente locuitorilor;
 - o funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
 - o localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de lăcașuri de cult.
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).

- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează¹⁹:
 - o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus.

Articolul 3: Utilizări interzise

▪ M1 și M2, M3:

- Depozitare en-gros;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 600 mp.

▪ M1:

- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective, indiferent de aria construită desfășurată.

4.2.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

▪ M1 și M2, M3:

- Se vor respecta condițiile de construibilitate pentru funcțiunea de locuire;
- Pentru țesutul existent (de tip tradițional) se vor respecta următoarele condiționări, *pentru alte funcțiuni decât cele de locuire*:
 - o suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp;
 - o în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
 - o în cazul lotizării terenurilor din țesutul existent se recomandă suprafețe minime de 500 mp, un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independent.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

▪ M1 și M2, M3:

- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;

¹⁹ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru clienți;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 metri.

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

▪ M1 și M2, M3:

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- În cazul clădirilor ce aparțin bisericii ortodoxe se va păstra o retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei de minim 10 m;
- Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin, în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor;
- Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea acestora măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri - excepție fac clădirile publice;
- Se recomandă în vederea respectării intimității locuințelor orientate spre alte locuințe ce sunt situate la mai puțin de 10 m distanță, ca parapetul ferestrelor să fie situat la minim 1,50 de la pardoseală.

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

▪ M1 și M2, M3:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, în următoarele cazuri:
 - o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

Articolul 8: Circulații și accese

▪ M1 și M2, M3:

- Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- În cazul parcelelor care nu au acces carosabil se va stabili ulterior prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.;
- Pot fi realizate pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile județene ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației;
- În cazul reparcelărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
 - o cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime și un trotuar de minim 1m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutii fiind de minim 4 m);
- Pentru zonele de locuințe înșiruite, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor), cu o lățime de minim 4,00 m;
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 50 mp.);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

▪ M1 și M2, M3:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor;
- În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul parcelelor, se va efectua o documentație de urbanism în vederea realizării unui parcaj colectiv (în cooperare ori concesiune) a locurilor necesare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri;
- Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale;
- Pentru locuințele colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
- Pentru **construcțiile comerciale** se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru **restaurante** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru **construcții și amenajări de agrement** vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- Pentru toate categoriile de **construcții și amenajări sportive** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportive, în funcție de capacitatea construcției – un loc de parcare la 5-20 locuri;
- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare²⁰.

²⁰ Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- **M1:**
 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
 - În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;
 - Pentru construcțiile de **locuire** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.
- **M2:**
 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
 - În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.
 - Pentru construcțiile de **locuire** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16,00 m (S/D+P+4E) la cornișă/streașină.
- **M3:**
 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 35 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
 - În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;
 - Pentru construcțiile de **locuire** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 35,00 m (S/D+P+10E) la cornișă/streașină.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- **M1, M2, M3:**
 - Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv;
 - Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale;
 - Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
 - Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- **M1, M2, M3:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
 - În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare²¹ se aplică următoarele condiții:

²¹ Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 13: Spații libere și plantate

■ M1 și M2, M3:

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- În **zonele de locuit**, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
- Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/bolnav;
- Pentru **grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;
- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

Articolul 14: Împrejmuiuri

■ M1 și M2, M3:

- Pentru **construcțiile de locuit** se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
- Clădirile de **învățământ și sănătate** vor avea împrejmuiuri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

4.2.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

■ M1:

- Pentru **locuințe** P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru **construcțiile comerciale** P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru **clădirile de învățământ** P.O.T. maxim = 25%;
- Pentru **clădirile de sănătate** P.O.T. maxim = 20%;
- Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** P.O.T. maxim = 30%.

■ M2:

- Pentru **locuințe** P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru **construcțiile comerciale** P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru **clădirile de învățământ** P.O.T. maxim = 25%;
- Pentru **clădirile de sănătate** P.O.T. maxim = 20%;
- Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** P.O.T. maxim = 30%.

■ M3:

- Pentru **locuințe** P.O.T. maxim = 40%;
- Pentru **construcțiile comerciale** P.O.T. maxim = 40%;
- Pentru **clădirile de învățământ** P.O.T. maxim = 40%;
- Pentru **clădirile de sănătate** P.O.T. maxim = 40%;
- Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

■ M1:

- Pentru **locuințe** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru **construcțiile comerciale** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de învățământ** C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de sănătate** C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren.
- **M2:**
- Pentru **locuințe** C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp teren;
 - Pentru **construcțiile comerciale** C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de învățământ** C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de sănătate** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp teren.
- **M3:**
- Pentru **locuințe** C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren;
 - Pentru **construcțiile comerciale** C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de învățământ** C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de sănătate** C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren;
 - Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren.

4.3 IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

4.3.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de instituții și servicii se desfășoară în țesutul constituit, tradițional, și se diferențiază din punct de vedere funcțional. Astfel, subcategoriile funcționale ale acestei zone sunt următoarele:

- **IS1** – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT;
- **IS2** – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ;
- **IS3** – SUBZONĂ PENTRU SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ;
- **IS4** – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII CULTURALE;
- **IS5** – SUBZONĂ PENTRU CULTE;
- **IS6** – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII.

4.3.2 SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 1 - Utilizări admise

- **IS1:**
 - Învățământ preșcolar (grădinițe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli profesionale și postliceale.
- **IS2:**
 - Construcții administrative, publice, echipamente și servicii publice (primărie, poliție, poștă, pompieri, fundații, filiale de partid, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.).
- **IS3:**
 - Unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, spital veterinar, dispensar policlinic);
 - Creșe.
- **IS4:**
 - Funcțiuni culturale (cămin cultural, muzeu, bibliotecă, expoziții, cluburi tematice, cinematograful).
- **IS5:**
 - Lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici, mănăstiri).
- **IS6:**
 - Comerț alimentar și nealimentar;
 - Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri;
 - Piețe agroalimentare;
 - Alimentație publică;
 - Servicii;
 - Clădiri și centre de birouri;
 - Autoservice;

- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **IS1:**
 - Spații pentru spectacole cu condiția:
 - o să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile pentru astfel de spații;
 - o să se sigure W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor.
- **IS2:**
 - Întocmire P.U.Z. sau P.U.D., după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire;
 - Elaborare documentații de urbanism pentru obiectivele de utilitate publică;
 - Documentații specific avizate și aprobate pentru investițiile din zonele protejate;
 - Rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.
- **IS3:**
 - Comerț cu amănuntul cu condiția să aibă un impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
 - Leagăn de copii cu condiția să nu fie amplasat în vecinătatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu, etc.).
- **IS4:**
 - Sport și recreere în spații acoperite dacă se asigură:
 - o instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - o colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu²².
- **IS5:**
 - Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - o admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
 - o produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
 - Cimitire cu condiția să fie împrejmuite cu gard viu și cu o perdea de arbori, iar între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m²³. De asemenea se va respecta distanța minimă de protecție sanitară, de 50 m reglementată prin lege, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe²⁴.
- **IS6:**
 - Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci;
 - Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
 - Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
 - Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - o funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor;
 - o funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.
- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:**
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară;

²² Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Capitolul 1, articolul 7

²³ Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Capitolul 10, articolul 153

²⁴ Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Capitolul 1, articolul 11.

- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).

Articolul 3 - Utilizări interzise

▪ IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:

- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

4.3.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

▪ IS1, IS2, IS3, IS4 și IS6:

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

▪ IS5:

- În cazul construcțiilor de culte dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

▪ IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:

- În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m;
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă clădirilor față de aliniament de 5,00m.

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

▪ IS2:

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- Retrageria față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 6 metri.

▪ IS5:

- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 10 metri;
- Pentru case parohiale distanța construcțiilor față de limitele laterale a parcelei se va face obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă dar nu mai puțin de 5,00m și față de limita posterioară se va face la o distanță de 6,00m. Se interzice construirea pe limita parcelei.

▪ IS1, IS3, IS4 și IS6:

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri;

- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.
- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:**
 - Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

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

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:**
 - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
 - Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri:
 - o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.

Articolul 8 - Circulații și accese

- **IS1:**
 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- **IS2:**
 - Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile directe din străzi, avându-se în vedere separarea de circulația publică;
 - Accesele carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu;
 - Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- **IS3:**
 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun, prin două accese carosabile separate, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.;
 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - o cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - o cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m;
 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
- **IS4:**
 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare;
 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
 - o alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
 - o parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi.
- **IS5:**
 - Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.
- **IS6:**

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- **IS1:**
 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.
- **IS2:**
 - Va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 salariați, la care se adaugă 20% pentru vizitatori;
 - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- **IS3:**
 - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - o pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe - câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - o pentru celelalte construcții de sănătate (dispensare, dispensare policlinice, centre de asistență de specialitate, spitale) - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- **IS4:**
 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - o pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - o pentru alte construcții cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sală.
- **IS5:**
 - Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- **IS6:**
 - Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili;
 - Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, IS6:**
 - Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare²⁵.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- **IS1, IS2, IS3, IS4 și IS6:**

²⁵ Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
 - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
 - În intersecții se admite un nivel suplimentar;
 - În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.
- **IS5:**
- Pentru biserici se va menține configurația existentă;
 - Pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la cornișă.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- **IS1, IS2, IS3, IS4 și IS6:**
- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
 - Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
 - Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade;
 - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- **IS5:**
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:**
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
 - În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare²⁶ se aplică următoarele condiții:
 - pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
 - pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
 - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
 - Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
 - Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:**
- Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului Ilfov.
- **IS1:**
- Pentru construcțiile de învățământ vor fi prevăzute spații verzi cu rol de odihnă și de spațiu de joacă (în funcție de capacitatea construcției) - minim 30% din suprafața terenului.
- **IS2 și IS6:**

²⁶ Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

- Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.
- **IS3:**
 - Pentru construcțiile de sănătate - spital, asistență de specialitate, dispensar și alte unități (recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, astfel:
 - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;
 - Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15 mp/copil;
 - Spațiile verzi și plantate nu vor putea totaliza mai puțin de 30% din suprafața terenului.
- **IS4:**
 - Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 30% din suprafața terenului.
- **IS5:**
 - Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism²⁷, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei.

Articolul 14: Împrejmuiuri

- **IS1 și IS3:**
 - Clădirile de învățământ și sănătate vor avea împrejmuiuri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale.
- **IS2 și IS5:**
 - Separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri.
- **IS4 și IS6:**
 - Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- **IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 și IS6:**
 - Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4.3.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- **IS1:**
 - Amplasamentul construcțiilor de învățământ va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
 - zonă ocupată de construcție;
 - zonă curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zonă verde, inclusiv grădină de flori.
 - Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev;
 - P.O.T. maxim = 25%.
- **IS2 și IS6:**
 - P.O.T. maxim = 30%.
- **IS3:**

²⁷ Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism – Republicare*, Anexa nr. 6: Spații verzi și plantate, art. 6.3.

- Capacitatea dispensarelor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;
- Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale - construcții, circulații, spații verzi - este de 5 mp/consultație;
- Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente;
- Pentru construcțiile de creșe trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:
 - o zonă ocupată de construcții;
 - o zonă ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
 - o zonă pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
 - o zonă verde de parc și alei.
- P.O.T. maxim = 20%.
- **IS4:**
 - P.O.T. maxim = 20%.
- **IS5:**
 - P.O.T. maxim = 15%.
 - Pentru case parohiale P.O.T. maxim = 20%.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **IS1:**
 - C.U.T. maxim = 1,5 ACD/mp. teren.
- **IS2 și IS6:**
 - C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp. teren.
- **IS3 și IS4:**
 - C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp. teren.
- **IS5:**
 - Pentru biserici se va menține configurația existentă;
 - Pentru case parohiale C.U.T. maxim = 0.8 ACD/mp. teren.

4.4 ID – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE EXTRACȚIE A PETROLULUI

4.4.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din:

- **IDex– Zonă pentru activități industriale de extracție**
Subzona se regăsește dispersat în teritoriu, mai ales în zona de vest și centrală a orașului.
- **ID1 - Zonă pentru activități industriale nepoluante și depozitare**
Subzona se regăsește dispersat în teritoriu, având ca element generator fostele zone industriale și agro-zootehnice dezafectate, convertite către funcțiuni nepoluante, depozitare, comerț și servicii prin dinamica economiei locale.
- **ID2 - Zonă pentru activități industriale și depozitare**
Subzona se regăsește în zonele cu accesibilitate bună atât din la DN6 cât și din la DNCB și Calea Ferată de Centură.

4.4.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **IDex:**
 - Sonde;
 - Conducte;
 - Echipamente echipamentelor de extracție a petrolului și gazelor de sondă;
 - Anexe.
- **ID1:**
 - Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, care necesită suprafețe mari de teren;
 - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
 - Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren;
 - Parcuri de activități/tehnologice - Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;

- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren;
 - Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - Depozite și complexe vânzări en-detail;
 - Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Comerț en-gros;
 - Stații de întreținere și reparații auto;
 - Stații de benzină;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații libere pietonale.
- **ID2:**
- Activități industriale productive desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren;
 - Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
 - Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, care necesită suprafețe mari de teren;
 - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
 - Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren;
 - Parcuri de activități/tehnologice - Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
 - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren;
 - Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - Depozite și complexe vânzări en-detail;
 - Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Comerț en-gros;
 - Stații de întreținere și reparații auto;
 - Stații de benzină;
 - Spații verzi amenajate;
 - Spații libere pietonale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **ID1:**
- Alte activități în afară de cele enumerate la art.1 vor fi permise cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării în termen de 5 ani;
 - Se pot localiza următoarele funcțiuni:
 - complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, restaurant (convențional);
 - complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe vânzări en-detail, restaurant (convențional).

- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează²⁸:
 - o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 *Zone expuse la riscuri naturale*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 *Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 *Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.)*.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- **IDex:**
 - Activități care prezintă risc tehnologic;
 - În interiorul zonelor de protecție sanitare dimensionate conform O.M.S. nr. 119/04.02.2014 și H.G.R. nr. 930/2005, se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.
- **ID1, ID2:**
 - Activități care prezintă risc tehnologic;
 - Se interzice amplasarea locuințelor;
 - Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
 - În interiorul zonelor de protecție sanitare dimensionate conform OMS nr. 119/04.02.2014 și H.G.R. nr. 930/2005, se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

4.4.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (forme, dimensiuni)

- **IDex:**
 - Se vor păstra caracteristicile parcelelor existente.
- **ID1, ID2**
 - Se vor respecta condițiile prevăzute prin documentațiile de urbanism de tip P.U.Z.;
 - Pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri și o suprafață minimă de 3.000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

²⁸ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **IDex:**
 - În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
 - În cazul construcțiilor anexe și a locuințelor de serviciu se va păstra retragerea minimă impusă de zona de protecție a sondelor sau a căilor de comunicație.
- **ID1, ID2**
 - Prin documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare;
 - Construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri;
 - Construcțiile de birouri, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament;
 - Amplasarea la aliniament nu este permisă;
 - În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.;
 - În cazul construcțiilor anexe și a locuințelor de serviciu se va păstra retragerea minimă impusă de zona de protecție a pădurilor sau a căilor de comunicație.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- **IDex:**
 - În cazul echipamentelor de extracție a petrolului nou propuse, retragerile se vor stabili prin studii de specialitate sau prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D..
- **ID1, ID2:**
 - În cazul construcțiilor anexe și a locuințelor de serviciu, Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
 - Prin documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare.

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

- **ID1:**
 - Amplasarea clădirilor unele față de altele se va efectua prin studii de specialitate sau documentații de tip P.U.Z..
- **ID1, ID2:**
 - Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Articolul 8 - Circulații și accese

- **IDex:**
 - Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- **ID1, ID2:**
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
 - Pentru activitățile productive și servicii industriale care nu necesită accesibilitate pentru public se poate admite, în mod excepțional, și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă industrială sau de depozitare, lățimea servituții fiind de minim 4 m;
 - Soluționarea accesului mai multor parcele pentru producție și servicii industriale, care nu necesită accesibilitate pentru public, din aceeași servitute de trecere va fi reglementat printr-un P.U.Z.;
 - Pentru comerț și alte funcțiuni care presupun accesul publicului, accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute și se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației;
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- **IDex:**
 - Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.
- **ID1, ID2:**
 - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează²⁹:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
 - Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - o staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
 - o în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
 - Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează³⁰:
 - o un loc de parcare la 40 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - o un loc de parcare la 20 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;
 - În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

- **IDex:**
 - Înălțimea schelelor și a instalațiilor de forare se va stabili conform studiilor de specialitate;
 - Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși **5,00 m** la cornișă și **8,00 m** la coamă.
- **ID1, ID2:**
 - Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - o înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
 - o în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
 - o pentru unitățile agro-industriale nepoluante înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;
 - o pentru unitățile destinate activităților productive nepoluante și servicii nepoluante se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;
 - o pentru unitățile mici și mijlocii productive și de servicii se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- **IDex:**
 - Volumele construite vor fi simple și se vor subordona cerințelor funcționale.
- **ID1, ID2:**
 - Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

²⁹ Conform Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism – Republicare*, Anexa nr. 5
- Parcaje, Articolul 5.12

³⁰ Ibidem 29

- Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv;
- Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale.

Articolul 12 - Condiții de echipare tehnico-edilitară

■ IDex, ID1, ID2:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare³¹ se aplică următoarele condiții:
 - o pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
 - o pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

■ IDex:

- Spațiile verzi se vor amplasa, de regulă, perimetral;
- În cazul în care sunt prevăzute locuințe de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protecție de zonele de producție; locuința paznicului poate să nu fie separată cu perdele de protecție de restul incintei.

■ ID1, ID2:

- Pentru construcții destinate activităților industriale nepoluante și de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului³²;
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Articolul 14 – Împrejmuiri

■ IDex:

- Separarea spre stradă a terenurilor se va face cu garduri opace de 2,00 m, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi tot opace și vor avea înălțimea de 2,00 m.

■ ID1, ID2:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice și cele care au transport în comun.

³¹ Legea nr. 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secțiunea I, Articolul 9.

³² Conform Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism – Republicare*, Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate, Articolul 6.9.

4.4.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

▪ IDex, ID1, ID2:

- Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. și studiilor de specialitate, cu următoarele recomandări:
 - o pentru unitățile agro-industriale, unitățile destinate activităților productive și serviciilor de depozitare P.O.T. maxim = 70%;
 - o pentru unitățile mici și mijlocii productive și de servicii nepoluante și de depozitare P.O.T. maxim = 60%;
 - o pentru parcurile de activități P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

▪ IDex, ID1, ID2:

- Conform documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. și studiilor de specialitate, cu următoarele recomandări:
 - o pentru unitățile agro-industriale, unitățile destinate activităților productive și servicii de depozitare se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 15 mc/mp teren;
 - o pentru unitățile mici și mijlocii productive și de servicii nepoluante și de depozitare se recomandă ca acest coeficient să nu depășească 9 mc/ mp teren;
 - o pentru parcurile de activități se recomandă să nu se depășească 4,5 mc/mp teren.

4.5 T - ZONA PENTRU TRANSPORTURI/CĂI DE COMUNICAȚIE

4.5.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor conține căile de comunicație rutieră și feroviară, împreună cu terenurile necesare activităților de transporturi.

Teritoriul orașului Bragadiru este traversat de Drumul Național DN6, Drumul Național Centura București și Drumul Județean 401A. De asemenea, localitatea este traversată de Centura de Cale Ferată a Municipiului București.

Astfel, subcategoriile funcționale ale acestei zone sunt următoarele:

- **T1 - SUBZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**
- **T2 - SUBZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ**

4.5.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

▪ **T1:**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării);
- Plantații de aliniament;
- Trotuare;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Lucrări de terasamente;
- Parcări și spații pentru servicii;
- Stații de taxare și puncte de control;
- Centre de întreținere și coordonare, centre de întreținere și puncte de sprijin pentru întreținere.

▪ **T2:**

- Căi de comunicație feroviară și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării, gen ziduri antifonice);
- Stații de călători, de mărfuri și de triaj, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente și infrastructură;
- Drumuri tehnologice pentru întreținerea căii ferate sau drumuri publice care pot fi utilizate și în scop tehnologic;
- Instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **T1, T2:**
 - Proiectele tehnice privind executarea/modernizarea/supralărgirea căilor de transport rutier peste aducțiuni, frontul de puțuri și zonele de protecție sanitară cu regim sever, întocmite cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, se vor prezenta obligatoriu spre avizare la S.C. APA NOVA București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, capitolul III, articolul 55;
 - Se menționează că orice lucrare peste aducțiuni, fronturi de puțuri și în zona de protecție sanitară cu regim sever nu se poate executa decât cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005.
- **T1:**
 - Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale Drumurilor Naționale trebuie:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - Se admit panouri pentru semnalizarea rutieră.
- **T2:**
 - Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
 - Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CN CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
 - Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- **T1 și T2:**
 - Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
 - Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru:
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea spațiilor de parcare;
 - o modernizarea traseului de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - o modernizarea/realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc..
- **T1:**
 - În zona de siguranță și protecție aferentă autostrăzii este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - o construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - o lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- **T2:**
 - În zona de siguranță a căii ferate (20 m din ax) se interzice autorizarea altor lucrări decât cele necesare exploatării în siguranță a căii ferate; eventuale excepții pot fi stabilite numai de către CN CFR și Ministerul Transporturilor;
 - În zona de siguranță aferentă infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

- construcții, fie și cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic.
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurile care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

4.5.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (forme, dimensiuni)

- **T1:**
 - Conform proiectelor de specialitate.
- **T2:**
 - În zona de siguranță de 20,0 m din axul căii ferate, aflată sub interdicție de construire pentru alte construcții decât cele necesare circulației și siguranței feroviare, se pot face exproprieri pentru necesitățile de modernizare a căii ferate.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **T1:**
 - Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent.
- **T2:**
 - La calea ferată alinierea clădirilor va fi dată de prescripțiile capitolelor 4.1.3, 4.2.3, cu respectarea reglementărilor avizului C.F.R. și autorizației Ministerului Transporturilor.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Nu se aplică.

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

- Nu se aplică.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Conform normativelor de specialitate.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- **T1:**
 - Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate de-a lungul drumurilor publice.
- **T2:**
 - Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate din cadrul unităților de transporturi și transfer legate de transportul feroviar.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă

- **T2:**
 - Regimul de înălțime al construcțiilor și amenajărilor amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va da prin avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Nu se aplică.

Articolul 12 - Condiții de echipare tehnico-edilitară

- **T1:**
 - Este necesar să se asigure:

- iluminatul public;
- colectarea apelor pluviale cu rigole.
- **T2:**
 - Nu se aplică.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- **T1:**
 - Se pot executa plantații (cu un efect protector contra zgomotului) care să diminueze disconfortul cauzat de zgomotul traficului în zonele rezidențiale din preajma autostrăzii;
 - Se pot executa plantații în zona mediană a autostrăzii, aceasta putând fi plantată cu arbuști:
 - speciile de arbuști trebuie să fie caracterizați printr-o evoluție viguroasă și să crească echilibrat, atât deasupra cât și sub nivelul solului, creșterea să fie moderată în înălțime (pentru a evita “efectul de zid separator pentru participanții la trafic”) cât și în înălțime;
 - din cauza dificultăților în întreținerea “gardului viu” în zona mediană, este important ca speciile de arbuști să fie foarte rezistente la atacul paraziților, agenților atmosferici și solvenților folosiți în timpul iernii; prin urmare, gardul viu trebuie să fie protejat printr-o împrejmuire solidă, și să aibă dimensiuni limitate;
 - de asemenea se vor folosi numai specii care rezistă la poluarea din zonă, fără efecte negative asupra creșterii;
 - în funcție de lățimea zonei mediene, arbuștii se pot planta în rânduri sau în grupuri;
 - în ambele cazuri, se va evita monotonia prin schimbarea speciilor acolo unde este posibil.
 - Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate parcarilor sau spațiilor pentru servicii;
 - Parcărilor vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști. Întreaga zonă ce separă spațiul de autostradă trebuie să fie plantată, preferabil cu plante care necesită îngrijire redusă, dar a căror densitate poate să constituie o protecție împotriva vehiculelor care rulează pe autostradă și pot deveni un pericol pentru pietonii care circulă pe alei;
 - În vecinătatea intrării și ieșirii din spațiile pentru odihnă și servicii, plantele trebuie să fie de înălțime limitată, astfel încât să nu dăuneze vizibilității șoferului.
- **T2:**
 - Necesitatea, amplasamentul și mărimea plantațiilor de protecție se stabilește prin studii de specialitate.

Articolul 14 - Împrejmuiuri

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat.

4.5.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

4.6 V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

4.6.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost. Astfel, subcategoriile funcționale acestei zone sunt următoarele:

- **V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT** (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale)
- **V2 - SUBZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚIE SAU A REȚELELOR EDILITARE**

4.6.2 SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 1 - Utilizări admise

- **V1:**
 - Spații plantate;

- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - Drumuri de halaj din care se asigură (prin dimensionare corespunzătoare) accesul direct din drumuri publice la ape, pentru aprovizionare cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
 - Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - Instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor.
- **V2:**
- Vegetație joasă, medie și înaltă, cu rol de protecție a infrastructurii edilitare sau rutiere - conform legilor și normelor în vigoare, respectând indicațiile din planșa "03.1 Relementări Urbanistice - Zonificare funcțională".

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **V1:**
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca împreună cu circulațiile și platformele betonate să nu depășească 15% din suprafața întregii subzone;
 - Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- **V1, V2:**
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră;
 - Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- **V1**
- Se interzic orice intervenții care depreciează calitatea peisagistică a spațiului verde plantat și care contravin legilor și normelor în vigoare;
 - Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
 - Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
 - Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
 - Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
 - Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
 - Întreprinderile care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - Unitățile zootehnice;
 - Unitățile de transport;
 - Stațiile de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide;
 - Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- **V2:**
- Conform legii și normelor în vigoare.

4.6.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

- **V1**
 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii³³.
- **V2**
 - Lățimea zonei plantate de protecție față de infrastructura edilitară și rutieră va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute în planșa "03.1 *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*".

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **V1 și V2:**
 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- **V1 și V2:**
 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- **V1 și V2:**
 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8 - Circulații și accese

- **V1 și V2:**
 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- **V1:**
 - Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
 - Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
 - Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la apă al mașinilor de pompieri.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- **V1 și V2:**
 - Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- **V1:**
 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 3 m (la cornișă).

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- **V1 și V2:**
 - Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- **V2:**
 - Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- **V1:**
 - Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public;
- **V2:**
 - În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu³⁴;
 - Se recomandă asigurarea iluminatului public în zonele deschise publicului.

³³ Noile construcții sau extinderi vor fi autorizate pe bază de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D.

³⁴ Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Capitolul 1, articolul 7.

▪ **V1 și V2:**

- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Articolul 13: Spații libere și plantate

▪ **V1 și V2:**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 14: Împrejurimi

▪ **V1:**

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu.

▪ **V1 și V2:**

- Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

4.6.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

▪ **V1:**

- P.O.T. maxim = 5%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale.

▪ **V2:**

- Conform studiilor de specialitate.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

▪ **V1:**

- C.U.T. maxim = 0,15 ACD/mp teren.

▪ **V2:**

- Conform studiilor de specialitate.

4.7 AS - ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT

4.7.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, complexuri și baze sportive, precum și spații plantate.

4.7.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Spații plantate;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- Spații de campare;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Construcții provizorii pentru cazare, expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Terenuri amenajate în vederea practicării sportului în spații descoperite și acoperite, cu anexele necesare.
- Instalații de alimentare cu apă potabilă;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

- Parcaje;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei funcționale respective;
- Se admit construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi integral demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 *Zone expuse la riscuri naturale*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 *Zone de protecție sanitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 *Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 *Zona de siguranță a poligonului de tragere (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.)*.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzic orice intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului verde plantat și care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Întreprinderile care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- Unitățile zootehnice;
- Unitățile de transport;
- Stațiile de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

4.7.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii³⁵.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

³⁵ Noile construcții sau extinderi vor fi autorizate pe bază de documentații de urbansim de tip P.U.Z. sau P.U.D.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la apă al mașinilor de pompieri;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - o circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - o alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - o alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - o alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - o pentru stadioane, săli de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - o pentru săli de competiții, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane;
- Celor de mai sus se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă, excepție făcând instalațiile;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - o instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - o colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu³⁶.
- Se recomandă asigurarea iluminatului public în zonele deschise publicului;

³⁶ Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, Capitolul 1, articolul 7.

- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 14: Împrejurimi

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu.

4.7.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,90 ACD/mp teren.

4.8 S - ZONA CU DESTINAȚII SPECIALE

4.8.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinații speciale conține următoarele funcțiuni existente: terenurilor cu destinație specială ale M.A.I., M.Ap.N. sau S.R.I. și teren pe care este amplasat un punct vamal, teren aflat în administrarea Ministerului Finanțelor publice - ANAF - Autoritatea Națională a Vămile. Pe teritoriul orașului au fost identificate de către proiectant următoarele obiective³⁷:

- Fortul Bragadiru
- Bateriile 15-16
- Bateriile 16-17

Zona cuprinde următoarele subzone:

- **S1** - Subzonă terenurilor cu destinație specială
- **S2** - Subzonă pentru punct vamal

4.8.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **S1:**
 - Unități militare sau unități aparținând serviciilor speciale compatibile cu amplasarea în localitate (de regulă existente);
 - Unități ale inspectoratului pentru situații de urgență;
 - Unități de poliție;
 - Alte obiective considerate de importanță strategică, după caz - în general este vorba de amplasamente existente ce se mențin;
 - Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 126/1992.
- **S2:**
 - Ansamblu de clădiri ce corespunde unui birou vamal:
 - clădire vamă;
 - punct control acces;
 - cântar auto;
 - magazie cu rampă;
 - Circulații carosabile (drumuri de incintă), garaje și parcări;
 - Circulații pietonale;

³⁷ În cazul în care vor fi identificate și alte obiective, acestea se vor completa în prezenta documentație în urma obținerii avizelor M.A.I., M.Ap.N. și S.R.I.;

- Mobilier urban;
- Grupuri sanitare de incintă;
- Instalații de alimentare cu apă potabilă și instalații de canalizare locale sau zone de colectare și îndepărtare a apelor uzate, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - o bazin de evaporare;
 - o stație de pompare ape uzate;
 - o stație de epurare și platforme uscare nămol;
 - o puț de captare;
- Spații verzi plantate.

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- **S1:**
 - Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale aflate în intravilan vor fi avizate de M.A.P.N. (prin Satul Major General), de M.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995³⁸;
 - Fac excepție de la prevederile art. 2 - literele a) și b) din ordinul mai sus menționat lucrările de reparare a căilor de comunicație, a dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, a împrejurimilor și mobilierului urban, a amenajărilor de spații verzi, parcurilor, piețelor și a celorlate lucrări de amenajare a spațiilor publice;
 - Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de **2.400 m** față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995, art. 2 - litera a).

Articolul 3: Utilizări interzise

- **S1:**
 - Orice utilizări care nu primesc avizul favorabil de la M.Ap.N. (prin Statului Major General), de M.A.I. și S.R.I.
- **S2:**
 - Orice utilizări care nu sunt enumerate la articolul 1 (utilizări admise).

4.8.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

- **S1:**
 - Se vor stabili prin documentații ulterioare de tip P.U.Z..
- **S2:**
 - Conform P.U.D. Birou Vamal II aprobat.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **S1:**
 - Se vor stabili prin documentații ulterioare de tip P.U.Z.
- **S2:**
 - Retragera clădirilor față de DNCB (Centura Bucureștiului) se va face la 28 m conform P.U.D. Birou Vamal aprobat.

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

- **S1:**
 - Se vor stabili prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D. și în funcție de zona din vecinătate.
- **S2:**
 - conform P.U.D. Birou Vamal II aprobat.

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

- **S1:**
 - Se vor stabili prin documentații ulterioare de tip P.U.Z. sau P.U.D.
- **S2:**

³⁸ ORDIN nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Conform P.U.D. Birou Vamal II aprobat.

Articolul 8: Circulații și accese

▪ S1, S2:

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, accesibilă și pentru vehicule grele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultăți de deplasare.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

▪ S1:

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- În cazul drumului județean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

▪ S2:

- Sunt asigurate în incinta la nivelul parterului conform P.U.D. Birou Vamal II aprobat.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

▪ S1:

- Fără precizări.

▪ S1:

- $H_{max} = \text{Subsol} + \text{Parter} + 2E$ (etajele 1 și 2 retrase) - 15,00 m maxim conform P.U.D. Birou Vamal II aprobat.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

▪ S1:

- Fără precizări.

▪ S2:

- Va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate, cele cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

▪ S1:

- Fără precizări.

▪ S2:

- Toate clădirile din zonă vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea acestora, construcțiilor din incintă li se va realiza alimentarea cu apă și canalizare în sistem propriu cu avizul autorităților competente;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral.

Articolul 13: Spații libere și plantate

▪ S2:

- Fără precizări.

▪ S2:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înerbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,00 mp.

Articolul 14: Împrejmuiri

▪ S1:

- Fără precizări.

▪ S2:

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;
- Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- Din considerente urbanistice se recomandă ca, în cazul unităților care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei, împrejmuirea transparentă să fie dublată spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

4.7.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- S1:
 - Fără precizări.
- S2:
 - P.O.T. maxim = 50% recomandabil.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

- S1:
 - Fără precizări.
- S2:
 - C.U.T. maxim = 1,5 mp ADC/mp teren.

4.9 G - GOSPODĂRIE COMUNALĂ

4.9.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Gospodăria comunală include funcțiunea de cimitire.

4.9.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Cimitire;
- Clădiri anexă cimitirelor:
 - capelă mortuară;
 - mausoleu - osuar;
 - circulații carosabile;
 - parcaje;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 *Zone expuse la riscuri naturale*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 *Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră*.

Articolul 3: Utilizări interzise

- În interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice/fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman din cauza infestării pânzei freatice;
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

4.9.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00m.

Articolul 6: Amplasarea clădirilor și a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodărie comunală și una din zonele mixte, de locuire, spații verzi sau destinații speciale, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- Zona mormintelor se amplasează la minim 10,00 m față de împrejurimi; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție);
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri.

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța de 6,00 m se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Articolul 8: Circulații și accese

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; în mod excepțional se admite accesul din drumuri aflate în proprietate și administrare privată pentru incintele tehnice care deservește exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat;
- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
- Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor;
- Pentru biserici se va menține configurația existentă.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- Se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral;
- În cazul construcțiilor de cult și clădirilor anexă:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului;
- Fâșia verde perimetrală va avea o lățime de minim 10,0 m;
- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism³⁹.

Articolul 14: Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuiri tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri:
 - garduri transparente cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu;
 - garduri semi-opace sau opace;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;
- Separarea spre stradă a clădirilor de cult se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitectural a accesului.

4.9.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- Suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții;
- P.O.T. maxim = 5%.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren.

4.10 TE - ZONA PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

4.10.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Gospodăria comunală include toate funcțiunile care aparțin gospodăriei și asigură servirea populației cu echipare edilitară- alimentare cu apă și canalizare, respectiv terenurile pentru gospodăriile de apă și stațiile de epurare și instalațiile acestora, salubritate. Astfel, categoria funcțională a acestei zone este următoarea:

- **TE - ZONA PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

4.10.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții, instalații și amenajări:
 - Birouri autonome;

³⁹ Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism – Republicare, Anexa nr. 6: Spații verzi și plantate, art. 6.3.*

- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 *Reguli cu privire la echiparea edilitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 *Zone expuse la riscuri naturale*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 *Zone de protecție sanitară*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 *Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră*;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform cap. 2.1.11 *Zona de siguranță a poligonului de tragere* (imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.).

Articolul 3: Utilizări interzise

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție:
 - amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
 - amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
 - amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
 - vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
 - infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
 - efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
 - executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
 - amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
 - transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.
 - amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
 - efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
 - depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;

- traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.⁴⁰

4.10.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

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

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri;
- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor putea elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D. și un studiu de impact asupra mediului.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00m.

Articolul 6: Amplasarea clădirilor și a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodărie comunală și una din zonele mixte, de locuire, spații verzi sau destinații speciale, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;
- În zonele de activități productive/depozitare și transporturi în cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va cupla cu construcțiile de pe parcelele alăturate dacă au funcțiuni similare și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și dacă se poate obține un ansamblu compozițional coerent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța de 6,00 m se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Articolul 8: Circulații și accese

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; în mod excepțional se admite accesul din drumuri aflate în proprietate și administrare privată pentru incintele tehnice care deservesc exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat.
- Este restricționată circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de apă potabilă. Se permite trecerea peste aducțiunile de apă a vehiculelor grele și agabaritice cu condiția efectuării acestora peste poduri sau pasaje denivelate.
- Proiectele tehnice privind accesele peste aducțiuni, frontul de puțuri și zonele de protecție sanitară cu regim sever, conform H.G.R. nr. 930/2005 se vor prezenta obligatoriu spre avizare la S.C. Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007, modificat și completat, capitolul III, articolul 55.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

⁴⁰ conform H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- Înălțimea clădirilor nu va depăși 6 m la streășina și 11 m la coamă.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile de birouri vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Clădirile de birouri vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Articolul 14: Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

4.10.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 50 %.

Articolul 16: Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 1,50 mp ADC / mp.teren.

CAPITOLUL 5 - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

5.1 EX - ZONĂ TERENURI EXTRAVILAN

5.1.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor din extravilan se compune din terenurile cu funcțiuni admise a se amplasa în afara intravilanului orașului Bragadiru.

În cuprinsul orașului Bragadiru zonele de extravilan au dimensiuni foarte mici, suprafața totală de extravilan fiind de 261,77 Ha / $\approx 12\%$ din teritoriul administrativ. Ele sunt diferențiate astfel:

▪ EX1 - ZONĂ TERENURI AGRICOLE

Zona este constituită din terenurile agricole ce au rămas în extravilan în urma extinderii intravilanului. Acestea sunt reprezentate de terenurile agricole - și anume terenurile arabile - , cele ocupate de drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă sau pentru amenajările spațiilor verzi plantate.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea

autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Necesitatea extinderii localității a dus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ. Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieții, există interdicții și condiționări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată). Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și apății de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Terenurile agricole din extravilanul orașului Bragadiru se regăsesc în urătoarele zone:

- La est de zona centrală, pe tarlalele 48 și 49;
- La Sud de DJ 401A pe tarlalele 55, 56, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 92, 93, 94, 95 și 97.

▪ EX2 - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Zona este constituită din ape curgătoare – Pârâul Sabar și canale, amplasate în extravilanul orașului Bragadiru ori terenuri cu ape - și anume canalurile de irigație— ca instalații folosite pentru îmbunătățirea producției agricole.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursului de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei, de respectare a zonelor de protecție față de malurile apei și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zona de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate.

▪ EX2 - ZONĂ PENTRU EXTRAȚIA PETROLULUI ȘI A GAZELOR DE SONDĂ

Zona este constituită din terenurile ocupate cu precădere de construcțiile și instalațiile ce țin de exploatarea țițeiului (procesul de extracția/obținerea și transportul), drumurile tehnologice și de exploatare în sensul exploatării acestei resurse a subsolului.

5.1.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

▪ EX1:

- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism;
- Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m este permisă amplasarea unor sedii de lucru și anexe necesare exploatării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii;
- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) a fondului funciar, art. 92, alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor;
- Pentru învelitori se vor folosi ca materiale: țiglă sau tablă zincată.

▪ EX2:

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

▪ EX3:

- Sonde;
- Conducte;
- Echipamente echipamentelor de extracție a petrolului și gazelor de sondă;
- Anexe.

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

EX1:

- Rețele tehnico-edilitare, care se amplasează grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102);
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea POT minim și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr. 159/1999), art. 8 și Anexa 2;
- Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2.400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I. vor fi realizate în conformitate cu prevederile Ordinului 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.D.R.T., M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I..

EX2:

- Lucrări de poduri;
- Lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor.

Articolul 3: Utilizări interzise

EX1:

- Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92);
- Se interzice utilizarea materialelor în culori stridente, imitație de țiglă, tablă, etc.;
- Se interzice construirea clădirilor de tip "baracă" cu pereți din tablă ondulată sau panouri de geam. Dacă se folosesc panouri cu față exterioară din beton, acestea se vor vopsi obligatoriu în culori pastelate.

EX2:

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

CAPITOLUL 6 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prevederile R.L.U. se diferențiază în funcție de încadrarea în unitățile teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.

În vederea unei utilizări mai eficiente a Regulamentului Local de Urbanism și a unei urmăririi mai facile a prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus a fost împărțit în **Unități Teritoriale de Referință (UTR)**.

Acestea au fost delimitate pe limite cadastrale și sunt caracterizate prin omogenitate morfologică și funcțională, din punct de vedere urbanistic și arhitectural, în vederea conturării unei reglementări urbanistice unitare.

Definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci la încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

În orașul Bragadiru au fost identificate **27 UTR-uri**, delimitate în funcție de peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistemul parcellar, modul de construire omogen, regimul juridic al imobilelor.

Astfel, având în vedere varietățile parametrilor definitorii ale teritoriului tipic pentru orașe, indiferent de rangul lor, la nivelul orașului Bragadiru se identifică următoarele UTR-uri polifuncționale care prezintă caracter uniform:

UTR 1

Situat în partea de Sud-Vest a orașului Bragadiru, acest UTR este reprezentat de o parte din teritoriul fostului Sat Buda. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent, urmare a relocării locuitorilor fostei așezări ⁴¹. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire.

Subzone funcționale UTR 1:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- IDex** - Zonă pentru activități industriale de extracție;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 2

Situat tot în sud-vestul localității, UTR 2 se prezintă ca un trup izolat de intravilan, adiacent viitoarei Autostrăzi de Centură II a Bucureștiului. Tranzitat și de DN6, acest UTR beneficiază de accesibilitatea sporită.

Subzone funcționale UTR 2:

- L1b** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- IS6** - Subzonă pentru comerț și servicii;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 3

Trup constituit în urma aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.Z., situat în partea de vest a orașului Bragadiru, la sud de Pârâul Sabar.

Subzone funcționale UTR 3:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 4

Situate la vestul Zonei Centrale și la vest de DN6, teritoriul acoperit de aceste UTR-uri se caracterizează printr-un procent dominant de parcelări spontane cu tendința de extindere către Est. Funcțiunea predominantă în aceste UTR-uri este cea de locuire.

Subzone funcționale UTR 4:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- L3** - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- IDex** - Subzonă pentru activități industriale de extracție;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 5

Situate la vestul Zonei Centrale și la vest de DN6, teritoriul acoperit de aceste UTR-uri se caracterizează printr-un procent dominant de parcelări spontane cu tendința de extindere către Est. Funcțiunea predominantă în aceste UTR-uri este cea de locuire.

Subzone funcționale UTR 5:

- IS6** - Subzonă pentru comerț și servicii;
- V1** - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 6

⁴¹ Amplasamentul original al satului Buda este acoperit azi de Lacul de acumulare de la Mihăilești (pe râul Argeș).

Zone situate de-a lungul DN6, la Nord-Est de traseul viitoarei Autostrăzi de Centură II a Bucureștiului, cu funcțiuni predominant mixte.

Subzone funcționale UTR 6:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 7

Zone situate de-a lungul DN6, la Nord-Est de traseul viitoarei Autostrăzi de Centură II a Bucureștiului, cu funcțiuni predominant mixte.

Subzone funcționale UTR 7:

IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii;

TE - Zonă pentru rețele tehnico-edilitare;

ID1 - Subzonă pentru activități industriale nepoluante și depozitare;

V1 - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 8

Situat către Sud-Estul intravilanului orașului Bragadiru, la Sud de DJ 401A, acest UTR înglobează zona de parcelari noi propuse a fi introduse în intravilan prin prezentul P.U.G.

Subzone funcționale UTR 8:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;

IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii;

V1 - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 9

Situate către estul intravilanului orașului Bragadiru, aceste UTR-uri prezintă un caracter omogen reprezentiv pentru zonele de locuire cu parcelar specific localităților rurale, dezvoltate în proximitatea DJ 401 A și DN6.

Subzone funcționale UTR 9:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 10

Situat în estul intravilanului orașului Bragadiru, pe amplasamentul unei foste gropi de gunoi. În această zonă se propune amplasarea unei stații de sortare, o zonă de funcțiuni mixte și spații verzi amenajate.

Subzone funcționale UTR 10:

M1 - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;

IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii;

ID2 - Subzonă pentru activități industriale și depozitare;

V1 - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 11

UTR de locuire tradițională care se păstrează.

Subzone funcționale UTR 11:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;

V1 - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 12

Acest UTR acoperă Zona Centrală a orașului Bragadiru. Zonele funcționale sunt dezvoltate simultan, cu o gamă largă de funcțiuni, reprezentând zona cea mai urbanizată a orașului Bragadiru. Obiectivele de interes public sunt concentrate majoritar (90%) în această zonă centrală.

Subzone funcționale UTR 12:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- L3** - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- M2** - Subzonă pentru locuire colectivă, comerț, servicii de interes general în zone construite;
- IS1** - Subzonă pentru instituții de învățământ;
- IS2** - Subzonă pentru instituții de administrație publică;
- IS3** - Subzonă pentru sănătate și asistență socială;
- IS4** - Subzonă pentru instituții culturale;
- IS5** - Subzonă pentru culte;
- IS6** - Subzonă pentru comerț și servicii;
- TE** - Zonă pentru rețele tehnico-edilitare;
- G** - Zonă pentru cimitire;
- V1** - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);
- AS** - Zonă pentru agrement și sport;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 13

Situat la Nord-Est de zona centrală a orașului Bragadiru, acest UTR cuprinde atât terenuri agricole, cu configurații care nu se încadrează în prevederile prezentului R.L.U., în vederea eliberării autorizațiilor directe, cât și terenuri pacelate în vederea construirii de locuințe individuale.

Subzone funcționale UTR 13:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- V2** - Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 14

Acest UTR s-a dezvoltat de-a lungul DN6, prezentând un parcellar specific localităților rurale. În proximitatea zonelor locuite există și un complex aparținând unui fost C.A.P.. Reconversia zonei ocupate de C.A.P. către o zonă de activități din sectorul terțiar va aduce beneficii și zonei de locuințe.

Subzone funcționale UTR 14:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- IS6** - Subzonă pentru comerț și servicii;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 15

UTR constituit prin dezvoltarea de noi zone de locuințe, având la bază documentații de urbanism aprobate după anul 2005.

Zone funcționale UTR 15:

Subzone funcționale UTR15:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- IS6** - subzonă pentru comerț și servicii;
- V2** - Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 16

UTR constituit prin dezvoltarea de noi zone de locuire și servicii, având la bază documentații de urbanism aprobate după anul 2005.

Subzone funcționale UTR 16:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
M1 - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
IDex - Subzonă pentru activități industriale de extracție;
T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 17

Zona de locuințe, în curs de dezvoltare cu potențial natural datorat proximității Râului Ciorogârla.

Subzone funcționale UTR 17:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 18

Zonă de locuințe în curs de dezvoltare – în prezent rezervă de teren cu potențial ridicat de atragere de investitori privați.

Subzone funcționale UTR 18:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 19, UTR 20

Zone cu destinație specială (Fortul Bragadiru și Bateriile 15-16 respectiv 16-17).

Subzone funcționale UTR 19, UTR 20 și UTR 21:

S1 - Subzona terenurilor cu destinație specială.

UTR 21

Zone cu destinație specială (Bateriile 16-17 și Birouri Punct vamal București II).

Subzone funcționale UTR 19, UTR 20 și UTR 21:

S1 - Subzona terenurilor cu destinație specială;

S2 - Subzonă pentru punct vamal.

UTR 22

Zonă cu acces sporit la infrastructura de transport – DNCB (Centura București), acces din DN6 și acces la calea ferată. Această zonă are potențial ridicat pentru dezvoltarea de activități din sectorul secundar și terțiar.

Subzone funcționale UTR 22:

M1 - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;

ID1 - Subzonă pentru activități industriale nepoluante și depozitare;

ID2 - Subzonă pentru activități industriale și depozitare;

IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii;

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră;

T2 - Subzonă pentru căi de comunicație ferovială.

UTR 23

Zona de locuințe dezvoltate datorită accesului din Prelungirea Ghencea. Artera face legătura cu cartierele Militari și Drumul Taberei ale Capitalei.

Subzone funcționale UTR 23:

L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;

L3 - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M;

IS6 - Subzonă pentru comerț și servicii;

V2 - Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare;

TE - Zonă pentru rețele tehnico-edilitare;

T1 - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 24

Zona de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară.

Subzone funcționale UTR 24:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- L2** - Subzona locuirii semi-colective, cu regim de înălțime mai mic de P+2E+m;
- M3** - Subzonă pentru locuire colectivă, cu regim înalt de înălțime comerț, servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite;
- IS6** - Subzonă pentru servicii și comerț;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- V2** - Subzonă pentru spațiile verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare;
- G** - Zonă pentru cimitire;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 25

Zonă de activități terțiare dezvoltată de-alungul DN6, în continuarea zonei de activități dezvoltată de-alungul DN6 / Șoseaua Alexandriei în Municipiul București. Continuitatea acestei zone susține legătura dintre cele două unități administrative, întărind caracterul de pol satelit de dezvoltare a Municipiului București pe care îl manifestă orașul Bragadiru.

Subzone funcționale UTR 25:

- IS6** - Subzonă pentru servicii și comerț;
- TE** - Zonă pentru rețele tehnico-edilitare;
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 26

Zonă de locuire dezvoltată la sud de DN6 / Șoseaua Alexandriei, având la bază documentații de urbanism aprobate, cu modificarea parcellarului agricol.

Subzone funcționale UTR 26:

- L1** - Subzona locuirii individuale cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri;
- L3** - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M;
- IS6** - Subzonă pentru comerț și servicii;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- V1** - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

UTR 27

Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcellarului de proveniență agricolă.

Subzone funcționale UTR 27:

- L1** - Subzonă pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E-P+10E+M;
- IS6** - Subzonă pentru comerț și servicii;
- M1** - Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general;
- V1** - Subzonă pentru spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații aliniament, amenajări locale);
- T1** - Subzonă pentru căi de comunicație rutieră.

Întocmit,

URB. ALINA GOVOROSCIUC

Verificat,

URB. ELENA MAICAN

ANEXE - TERMENI UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALBIA MAJORĂ – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

ALBIA MINORĂ - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea liberă, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturală a apelor.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR (gospodărești) - Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești din mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garaje, serele, piscinele și altele asemenea.

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE - Actul de autoritate al administrației publice locale - consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale - pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții* și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZARE/APROBARE

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

CERTIFICATUL DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii (*Legea nr. 350/2001*).

COMPOZIȚIA URBANĂ - este acordul dintre funcțiune, modul de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

CONSTRUIBILITATEA - calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia;

DESCHIDERE LA STRADĂ - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAȚIA TERENURILOR - reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE - între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Structura documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cuprinde:

- a) planurile de amenajare a teritoriului;
- b) planurile urbanistice;
- c) Regulamentele Locale de Urbanism.

DOMENIUL PUBLIC - este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DRUMURI PUBLICE - sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

ECHIPAREA EDILITARĂ - ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

- **în sistem centralizat:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)

- **în sistem individual:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

FONDUL FORESTIER - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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 1,80 m, 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;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

1. 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;

2. 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.

ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR - se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

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.

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (*Legea nr. 350/2001*)

ÎMPREJMUIRILE – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

LIMITA INTRAVILANULUI - este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind

construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

LIMITELE UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea nr. 50/1991*).

MONUMENT - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (*Legea nr. 422/2001, art.3*).

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile 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. (*Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*).

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR - față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

PARCAJELE – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELA – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

PARCELAREA - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea nr. 350/2001*).

PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) - are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) - are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (*Legea nr. 350/2001*).

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate (*L 350/2001, art.49*).

REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

RESURSE ALE SUBSOLULUI - sunt constituite din substanțe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gaze necombustibile.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RISCURI TEHNOLOGICE - factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) - societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate). (*Legea 350/2001*)

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE - sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

STUDIU DE IMPACT - analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - sunt terenuri agro-civile productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

ȚESUT URBAN - reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelor.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (*Legea 350/2001*).

VOLUMETRIA - este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA DE PROTECȚIE – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servitute de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (*Legea 350/2001*).

ZONA PROTEJATĂ - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. (*Legea nr. 350/2001*)

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI - este suprafața de teren situată de-o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea nr. 422 /2001*). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice. (*Legea nr. 5/2000*).

ZONĂ DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea nr. 350/2001*).

ZONELE DE SIGURANȚĂ – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

ZONĂ NATURALĂ PROTEJATĂ - suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservate și cuprinde parcuri naturale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii, etc. (*Legea nr. 137/1995, cu modificările ulterioare*).