



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC GENERAL

COM. DASCĂLU, JUD. ILFOV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.5/2011, revizia finala nov.2016

BENEFICIAR: Consiliul Local al com. Dascălu

PROIECTANT: SC Pro Sign DeSign SRL

PRO SIGN DESIGN

UNITED REGISTRAR OF SYSTEMS
ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

prosigndesign@yahoo.com, tel/fax 440 238 36 20 82
BUCUREȘTI, Șos. Olteniței, sector.4 RO 17755420, J40/11896/2005

Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
 J40/11896/2005, RO 17755420,
 Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
 ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

COLECTIV DE PROIECTARE:

Șef de proiect: urb. Sorina TACHE.....

Proiectare urbanism: urb. Adrian PANAIT.....

arh. Alexandru ERNEST.....





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2 Baza legală
- 1.3 Domeniul de aplicare



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 Regulii cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
- 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6 Regulii cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Regulii cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri



3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1 Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 4.1 L - Locuire
 - 4.1.1 L1a1, L1a2 - Zonă pentru locuințe individuale
 - 4.1.2 L2a1 - Zonă pentru locuințe colective



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- 4.2 IS - Zonă instituții publice și servicii
- 4.3 ID1, ID2 - Zonă unități industriale și depozitare
- 4.4 A – Zonă unități agricole
- 4.5 SP - Zonă spații verzi
- SP1 – Zonă spații verzi amenajate, sport și agrement
- SP2 - Zonă spații plantate protecție
- 4.6 M - Zonă mixtă
- M1a1 - Zonă pentru locuințe individuale și instituții publice și servicii
- M1a2 - Zonă pentru locuințe colective și instituții publice și servicii
- M2a1 - Zonă pentru instituții publice și servicii și spații verzi amenajate, sport și agrement
- M2a1 - Zonă pentru instituții publice și servicii și unități industriale și depozitare
- 4.7 GC - Zonă gospodărie comunală
- 4.8 UTR TE - Zonă pentru echipare edilitară
- 4.9 C - Zonă pentru căi de comunicații și transporturi



5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- 5.1 Terenuri agricole - TA
- 5.2 Terenuri forestiere - TF
- 5.3 Terenuri aflate permanent sub ape - The
- 5.4 Terenuri neproductive - TNe

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este documentația de urbanism cu caracter de reglementare operațională, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de edificare, amplasare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul intravilan al comunei Dascălu. Normele cuprinse de prezenta documentație sunt **obligatorii** la autorizarea executării construcțiilor din limitele administrative ale comunei.

Regulamnetul Local de Urbanism este partea a documentației pentru Reactualizarea Planului Urbanistic General al com. Dascălu și explicitează și detaliază prevederile cu caracter director și de reglementare ale PUG.

Dacă prin documentații de urbanism sunt operate modificări majore (în afara de perioadei de interdicție de modificare a prezentei documentații – 1 an de la aprobare) pentru zone sau părți ale localității acre schimbă în mod radical concepția generală a PUG este necesară modificarea documentației, conform legislației în domeniu.

Perioada de valabilitate a documentației PUG este de 5-10 ani, după care fiecare localitate are obligația să întocmească o altă documentație PUG și apoi să o aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Modificarea Regulamnetului Local de Urbanism aprobat se va face doar prin docuemntații de urbanism în conformitatea cu legislația în vigoare și cu respectarea prevederilor Regulamentului de Urbanism; aprobarea modificărilor se va face conform legislației de specialitate în vigoare.

1.2 Baza legală

Întocmirea prezentului Regulament Local de Urbanism are la bază legislația în vigoare, mai ales HGR 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, Legea 350/2001 completată, Legea 50/1991 completată, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Dascălu respectă și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în având în vedere condițiile pecifice ale comunei.

Prezentul RLU a preluat în conținutul său toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajrea teritoriului aprobate până la data întocmirii (ianuarie 2012) conform legislației care sunt însă în perioada de valabilitate.

JUDEȚUL ILOV
PRIMĂRIA COMUNEI DASCĂLU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
construcție
Anexa la autorizația de **PCL**
Nr. **29** din **08.12.2016**
Anexa nr. **1**

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. **13525/4/17/12.01.2016**
Anexa nr. **1**



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

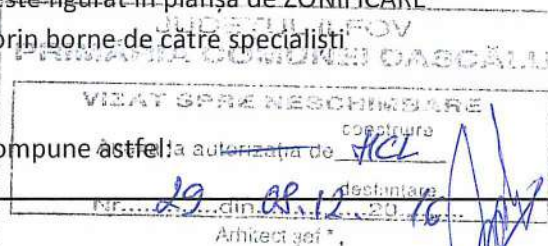
1.3 Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General al comunei Dascălu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe diverse categorii de terenuri precum și utilizarea construcțiilor și a terenurilor atât pentru teritoriul intravilan cât și pentru teritoriul extravilan.

Intravilanul comunei Dascălu se compune din intravilanul aprobat prin PUG în anul 2002, intravilanul aprobat prin documentații de urbanism (PUZ, PUD) perioada 2003-ian.2012, teritoriul propus pentru a se introduce în intravilan prin prezenta documentație.

Intravilanul comunei Dascălu propus prin această documentație este figurat în planșa de ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE și marcat pe teren prin borne de către specialiști conform Legii cadastrului și publicității imobiliare 7/1996.

Suprafața de intravilan propusă prin prezenta documentație se compune astfel:



BILANT INTRAVILAN PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE		Suprafata (ha)		%	
Zona locuinte	Individuale	1827,41	1816,71	72,48	72,06
	Colective		10,7		0,42
Zona institutii si servicii de interes public		194,74		7,72	
Zona unitati industriale si agricole	Unitati industriale	99,26	94,51	3,94	3,75
	Unitati agricole		4,75		0,19
Zona cai de comunicatii		253,13		10,04	
Zona spatii verzi	Parcuri, sport, agrement		15,83		0,63
	Spatii plantate pentru protectie	111,69	95,86	4,43	3,80
Zona gospodarie comunală, cimitire		1,11		0,04	
Zona constructii tehnico-edilitare		3,54		0,14	
Zona terenuri destinatie speciala		1,01		0,04	
Apa-canale		28,86		1,14	
Terenuri neproductive		0,45		0,02	
TOTAL INTRAVILAN*		2521,20		100,00	

* Nota: Fata de solutia avizata favorabil in sedinta CATU CJ Ilfov din data 12.01.2016, la recomandarea comisiei, s-a operat o modificare a limitei intravilanului propus, reducandu-se suprafata acestuia de la 2605.79ha la 2521.52ha, in vederea rectificarii limitei intravilanului propus in zona de vecinatate a autostrazii A3, tarlale T23, 24, 25, 26, conf. plansei 03.Zonificare Functionala.Reglementari Urbanistice. Suprafata rezultata ca diferenta intre cele doua solutii (84.27ha) va ramane in extravilan, iar orice investitie in zona respectiva se va face cu respectarea legilor 350/2001 si 50/1991 actualizate.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul localității dar și de ponderea acestora în teritoriu și de strategia de dezvoltare a comunei stabilită de autoritățile locale, respectându-se însă legislația în domeniu, zonificare evidențiată în planșa de ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pe baza acestei zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului intravilan în Unități Teritoriale de Referință se face conform planșei ZONIFICARE UTR-uri – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, acestea stabilindu-se în funcție de omogenitate, funcțiune dominantă, limite cadastrale, mod de ocupare și utilizare a terenului.



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

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe *terenurilor agricole* din extravilan se supune Regulamentului de General de Urbanism, Legii 50/1991 (completată) și a Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri agricole de clasa I de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (art.4).

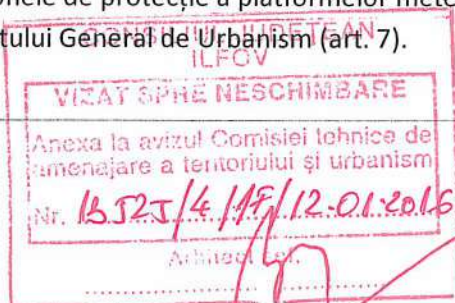
Suprafețele ocupate de păduri sunt evidențiate în planșa ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare pe *terenurile cu destinație forestieră* se supune Regulamentului General de Urbanism (art.5) și Codului Silvic în vigoare.

Conform Codului Silvic 46/2008, modificat OUG 193/2009, art. 7, alin. 4, este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Suprafețele ocupate de păduri sunt evidențiate în planșa ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare în *albiile minore ale cursurilor de apă*, precum și în zonele de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării Regulamentului General de Urbanism (art. 7).





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Alimentarea cu apă potabilă a localității se va realiza din surse subterane, foraje la mare adâncime, conform proiectelor de specialitate ce respectă legislația în domeniu.

În funcție de condițiile locale se instituie zonele de protecție sanitară cu regim sever, ale captărilor de apă din surse subterane astfel încât să se excludă orice posibilitate de poluare a apei de consum.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea Regulamentului General de Urbanism (art.9), cu respectarea restricțiilor impuse și stabilite în funcție de valoarea ce trebuie conservată (Legea 41/1995).

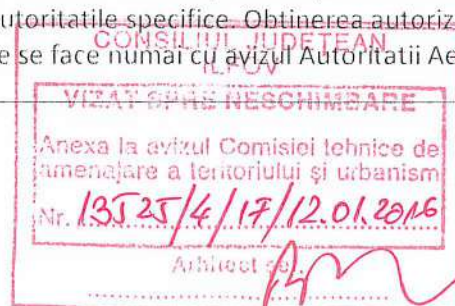
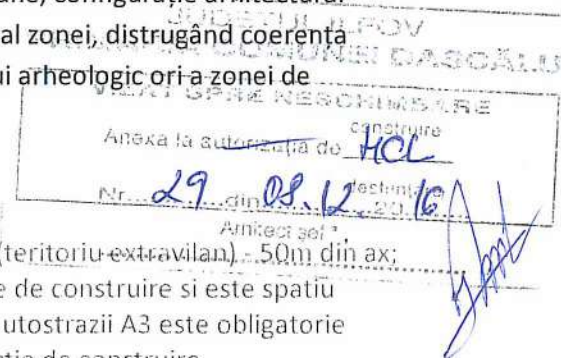
Zonele de protecție a monumentelor istorice și ale siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Dascălu se stabilesc pe baza studiilor de specialitate de fundamentare întocmite pentru această documentație.

În zonele protejate sunt permise toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonelor în care sunt amplasate dar respectând restricțiile impuse și specificațiile avizelor de specialitate.

Sunt interzise orice fel de construcții sau amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitectural-spațială sau amplasament compromit aspectul și caracterul general al zonei, distrugând coerența țesutului urban existent sau afectând valoarea monumentului/sitului arheologic ori a zonei de protejate a acestuia.

Sunt reglementate următoarele zone de restricții:

1. Zona protecție autostrazile A3 și ACB cu interdicție de construire (teritoriu extravilan) - 50m din ax; zona de protecție a nodului de intersectare A3 cu ACB are interdicție de construire și este spațiu extravilan. Pentru orice lucrări se realizează în zona de protecție a autostrazii A3 este obligatorie obținerea Autorizației Administratorului Drumului. Se instituie restricție de construire.
2. Zona protecție drumuri județene cu interdicție de construire - 20m din ax. Se instituie restricție de construire.
3. Zona protecție drumuri comunale cu interdicție de construire - 18 m din ax. Se instituie restricție de construire.
4. Zonele introduse în intravilan prin prezenta documentație sunt reglementate cu interdicție de construire temporară până la întocmirea PUZ în vederea reglementării acceselor și circulațiilor locale (cu profile de 12m și, respectiv, 11.00m), a rețelelor edilitare, a posibilelor lotizări și dezmembrări teren.
5. Zona protecție canale cu interdicție de construire și obligația de amenajare ca spațiu verde dacă se află în intravilan - 3.00m de-o parte și de alta a canalului. Se instituie restricție de construire.
6. Restricțiile impuse de funcțiunile aeroportuale (incidenta conului de aterizare cu teritoriul studiat) se vor reglementa de autoritățile specifice. Obținerea autorizației de construire pentru orice fel de obiective în aceste zone se face numai cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
 J40/11896/2005, RO 17755420,
 Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
 ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

7. Zonele de protecție ale monumentelor arhitecturale/siturilor arheologice sunt stabilite conform studiului istoric de fundamentare. Se instituie restricție de construire, iar obținerea autorizației de construire în aceste arii se face în condițiile legii și numai cu avizul Ministerului Culturii.

8. Zonele de protecție a malului de lac sunt stabilite prin avizul emis de Administrația Națională a "Apele Române", astfel:

- zona de protecție în jurul lacurilor de acumulare, se instituie între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului barajului;
- 5m, atunci când lățimea cursului de apă este sub 10m;
- 15m, când lățimea cursului de apă este între 10-50m;
- 20m, când lățimea cursului de apă este peste 51m;
- zona de protecție a barajelor și lucrărilor conexe acestora este de 20m.

Se instituie restricție de construire. Obținerea autorizației de construire pentru orice fel de obiective în aceste zone se face numai cu avizul Administrației Naționale "Apele Române".

9. Zona inundabilă stabilită conform Studiului de inundabilitate. Se instituie restricție de construire. Obținerea autorizației de construire pentru orice fel de obiective în aceste zone se face numai în condițiile legislației în vigoare și cu obținerea în prealabilă a avizului Administrației Naționale "Apele Române".

10. Zone de protecție sanitară pentru activitățile de producție industrială/depozitare și agricole/zootehnice în funcție de specificul fiecăreia și cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014. De asemenea, pentru aceste activități se propun perdele verzi de protecție de minim 10m, dispuse către zonele funcționale diferite de cele de producție.

11. Zonele de protecție pentru teritoriile cu destinație specială sunt stabilite de autoritatea în domeniu. Se instituie restricție de construire.

12. Zona de protecție pentru LEA 110 - 20m din ax - zona plantată. Se instituie restricție de construire.

13. Zona de protecție pentru LEA 220 - 25m din ax - zona plantată. Se instituie restricție de construire.

14. Zona de protecție cimitire - 50m de la limita acestora. Se instituie restricție de construire.

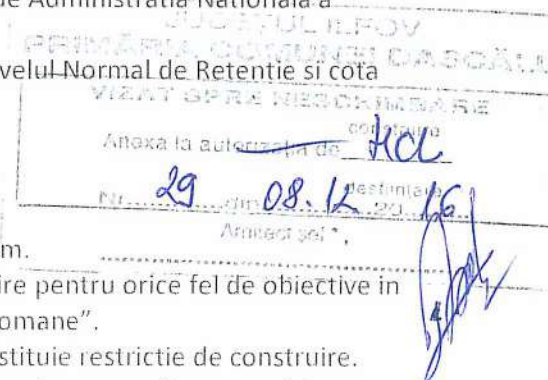
15. Zona de protecție unități industriale - 10.00m plantatie joasă și medie cu aliniament de arbori către limita exterioară a acesteia. Se instituie restricție de construire.

16. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare este de minim 300m, aceasta putându-se reduce în funcție de tehnologia folosită. Se instituie restricție de construire. Pentru obținerea autorizației de construire a unui astfel de obiectiv, precum și a oricărui obiectiv amplasat în imediata vecinătate a zonei de protecție sanitară, este necesară obținerea în prealabilă a avizului Direcției de Sănătate Publică.

17. Zona protecție sanitară pentru cimitire - 50m, dacă dispun de sursă proprie de apă.

18. Zona centrală - este acea parte a localității în care sunt prezente preponderent funcțiunile reprezentative și administrative (Primărie, Poliție), dotările de sănătate, învățământ, de cult și cultura. Această zonă este delimitată în planșa 3. Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională și are interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism (PUZ) care să reglementeze modul de construire.

19. Zona "vatra satului" - este reprezentată de acea parte compactă a localității, deja construită, care este caracterizată printr-o dispunere spațială a elementelor de cadru (străzi, loturi, construcții) și elementelor de structură urbană (funcțiuni, relații între funcțiuni) specifice mediului urban. În teren este reprezentată de teritoriul intravilan al comunei la nivelul anului 1998.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, petrol, apă, canalizare, căilor de comunicații și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor Regulamentului General de Urbanism (art. 11).

Se pot autoriza toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică existente/propuse pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicații precum și a exigențelor Legii 10/1995, completata.

Sunt interzise toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție sanitară, în zonele cu servituți pentru lucrările publice și în vecinătatea altor obiective de risc și a zonelor de protecție ale acestora.

Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare în zonele pe care s-a instituit servitute publică se face numai în condițiile respectării Regulamentului General de Urbanism (art.16).

2.2 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor pe lot dar și în interiorul localității se va face în funcție de mai mulți factori respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism (art. 17-24).

2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare se va face numai dacă pentru fiecare construcție este asigurată atât accesul carosabil cât și cel pietonal, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (art. 25, art. 26).

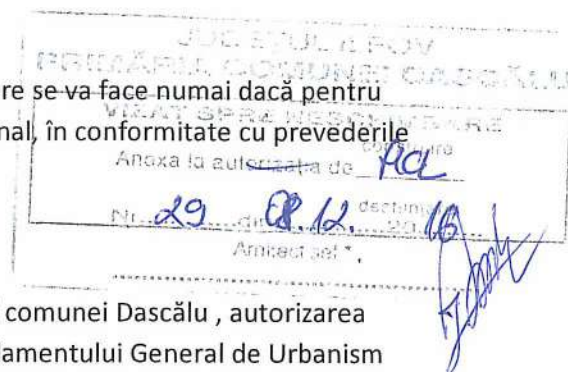
2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare a teritoriului comunei Dascălu, autorizarea executării construcțiilor se face numai respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism (art.13).

Pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, și care reprezintă zonele de protecție ale dotărilor tehnico-edilitare, autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare se face numai în condițiile respectării Regulamentului General de Urbanism (art.16).

2.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor stabili, în funcție de specificul fiecărei zone și funcțiunea predominantă, loturile minime construibile.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

În vederea stabilirii unei geometrii a terenului care să permită amplasarea de construcții și amenajări se va avea în vedere respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (art. 30).

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

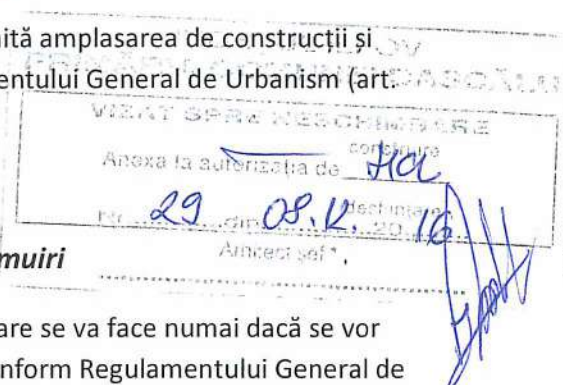
Autorizarea executării lucrărilor de construcție sau amenajare se va face numai dacă se vor amenaja spații verzi și plantate în funcție de utilizarea terenului, conform Regulamentului General de Urbanism (art. 34).

Pentru fiecare obiectiv propus se poate realiza împrejurirea acestuia în funcție de zona din care face parte, funcțiunea ce o înglobează și numai cu respectarea Regulamentului General de Urbanism (art. 35).

2.8. Reguli cu privire la regimul de construire în zonele de protecție situri arheologice și monumente

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 specifice 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;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG 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 aferent siturilor arheologice aferente comunei Dascălu, 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 Direcției de Cultură a județului Ilfov care va impune restricții pentru supraveghere sau cercetare arheologică, după caz, respectând toate obligațiile aferente legislației în vigoare.

Regulament de urbanism – ansambluri arhitecturale, monumente de arhitectura, de for public și memoriale

Incinta împrejmuită a bisericii sunt permise intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentul istoric, cu condiția respectării legislației în vigoare privind monumentele istorice.

În incintă: sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere, construcții de cult de mici dimensiuni; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentul istoric; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;

- Zona de protecție a monumentului istoric:

Sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.

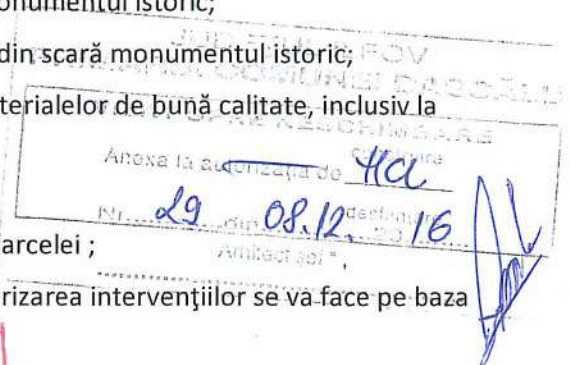
Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelelor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.

Intervenții:

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
- vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
- aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejurimi;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- se recomandă menținerea modului tradițional de ocupare al parcelei ;

Asupra monumentelor istorice și în zonele lor de protecție autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

- asupra monumentului istoric sunt permise intervenții care reabilitează, conservă, restaurează și îl pun în valoare;





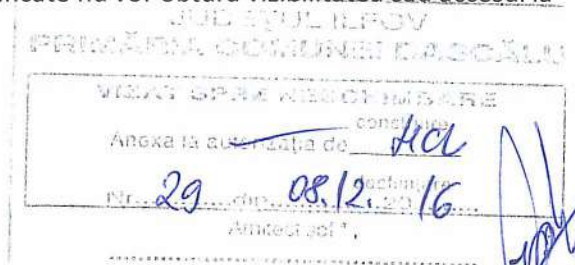
Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- în zona de protecție: amenajările și construcțiile noi sau care înlocuiesc construcții existente, vor pune în valoare monumentul istoric; volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la acesta;

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 Zone și subzone funcționale

Pentru o dezvoltare coerentă a teritoriului intravilan al comunei Adunații Căpăceni s-au stabilit diferite zone funcționale (conform plășii ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE și a Bilantului funcțional al teritoriului intravilan), zone între care se stabilesc relații de interdependență, fiind dispuse în teritoriu după criteriile de accesibilitate, compatibilitate funcțională dar și specificul locului.



Principalele zone sunt:

- **Zonă locuințe** – formată în principal din locuințe individuale cu regim de înălțime P+1+M – P+2, această zonă cuprinde și mici dotări aferente locuirii, dar și locuințe colective cu un regim maxim de înălțime de P+4, de asemenea fondul nou construit se va realiza din materiale durabile.

Subzona locuințe individuale (L1a1)

Subzona locuințe individuale și spații verzi și de agrement (L1a2)

Subzona locuințe colective (L2a1)

- **Zonă instituții și servicii de interes public** – dotări comerciale, sociale, culturale, instituții publice, reprezentate firme și showroomuri, birouri cu regim de înălțime de P+2+M - P+4.

Subzonă instituții publice și servicii (IS)

Subzonă mixtă - locuire individuală, instituții publice și servicii (M1a1)

Subzonă mixtă - locuire colectivă, instituții publice și servicii (M1a2)

Subzonă mixtă - instituții publice și servicii și spații verzi și de agrement (M2a1)

- **Zonă unități industriale și agricole** – diverse societăți comerciale ce vor activa în domeniu, preponderent productiv nepoluant.

Subzonă unități industriale și depozitare (ID)

Subzonă unități agricole (A)

Subzonă mixtă - instituții publice și servicii, unități industriale și depozitare (M2a2)

- **Zonă spații verzi, sport, agrement** – comuna va dispune de dotări de agrement, mai ales piscicol, de stadion și spații verzi de recreere și odihna de tip scuar, se va reglementa ca suprafață minimă 26mp/locuitor.

Subzonă parcuri, sport și agrement (SP1)

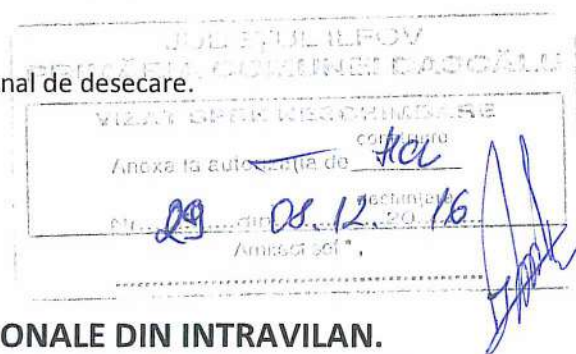
Subzonă spații verzi pentru protecție (SP2)





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- **Zonă căi de comunicație și transport** – modernizarea sistemului existent dar și trasarea și realizarea de noi căi de comunicație care să satisfacă cerințele noului intravilan.
Subzonă pentru căi de comunicații și transporturi (C)
- **Zonă gospodărie comunală, cimitire** – cimitire modernizate, conform standardelor legislației în vigoare.
Subzonă gospodărie comunală (CG)
- **Zonă construcții tehnico-edilitare** – stație epurare și gospodărie ape propuse prin proiecte de specialitate care să satisfacă necesarul impus de dezvoltarea propusă.
Subzonă pentru echipare edilitară (TE)
- **Zonă ape-canale** – există pe teritoriul intravilan un canal de desecare.
Subzonă ape (THi)
- **Zonă terenuri neproductive**
Subzonă terenuri neproductive (TNi)



4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1 Locuire - L

4.1.1 L1. Locuire individuală

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

L1a1:

- locuințe individuale mici cu maxim P+1E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

L1a2:

- locuințe individuale cu maxim P+1E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- spații verzi amenajate pe domeniu public și privat, sport și agreement

B. Utilizări admise cu condiționări

L1a1, L1a2:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o rază de deservire de minim 250m.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se admite amplasarea de gradinite cu conditia ca suprafata minima loturilor pe care se dispun acestea sa fie de 1000mp, considerandu-se ca au o raza de deservire de 1000m, precum si locuri de joaca pentru copii cu conditia respectarii minimeii sigurante, nefiind orientate catre arterele majore, de categoria I si II, considerandu-se ca au o raza de deservire de 1500m.

-se admit functiuni complementare locuirii – unitati comert alimentar si nealimentar produse nepoluante care sa nu perturbe confortul functiunii de locuire ci sa creasca nivelul de calitate a acesteia;

-se admit unitati sanitare dar si unitati de invatamant (scoala, liceu) amplasate cu respectarea minimeii sigurante si nefiind orientate catre artere majore.

-se admit functiuni de loisir (recreere, distractie) de tip bar, restaurant, club, cinematograful etc. cu respectarea conditiilor de zgomot si trafic auto/pietonal care sa nu deranjeze rezidentii si sa respecte o retragere minima de 500m fata de unitatile de invatamant/cultura/celt.

C. Utilizări interzise

L1a1, L1a2:

- se interzic următoarele utilizări:

- 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- anexe/unitati agricole si zootehnice pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență care depasesc un numar de:

- 6capete animale (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si 50 pasari daca nu sunt asigurate racordurile la apa curenta si canalizare centralizata;
- 2capete cabaline, 5 capete bovine, 15 capete ovine/caprine, 5 porcine si 50 pasari daca sunt asigurate racordurile la apa curenta si canalizare centralizata; la amplasarea unor astfel de obiective se vor respecta masurile de protectie sanitara impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014.

- depozitare en gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de colectare si unitati de prelucrare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice si auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice dotari de loisir cu program si flux de clienti ce deranjeaza rezidentii;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- constructii destinate locuirii colective, cu regim mediu si mare de inaltime (cel puțin P+2E), amplasate in "vatra satului".





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafete)

L1a1:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

L1a2:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	200	10
Cuplat	200	12	350	12
Izolată	200	12	500	15
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. 29.08.12.16

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 8.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a (trama majora) și de 4.0 metri pe străzi de categoria a III-a (trama zonala si locala).
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- clădirile care se dispun pe limitele de parcela, nu vor fi depăși lungimea de 15 metri perete calcan; pentru lungimi de calcan mai mari de 15m se vor dispune curți de lumina.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 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 3.0 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;
- 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 5.0 metri.
- în zona de "vatra a satului", construcțiile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale astfel:

Deschidere lot	Regim construire	Retragere limite laterale de proprietate
<10m	insiruit	amplasare constructii pe ambele limite laterale de proprietate
	cuplat	respectarea retragerilor Cod Civil, Art.615
10-12m	cuplat	respectarea retragerilor Cod Civil, Art.615
12-14m	cuplat	jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3m
	izolat	respectarea retragerilor Cod Civil, Art.612, Art. 615
>14m	izolat	jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3m

D. Amplasarea clădirilor față de altele pe aceeași parcelă

- 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 3.0 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

E. Circulații și accese

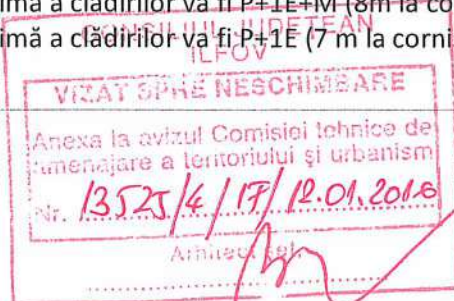
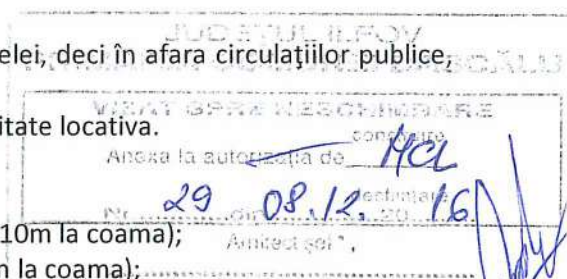
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

F. Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații special amenajate, atât la sol cât și în subsol.
- se va respecta un număr minim de 1 loc de parcare pentru o unitate locativa.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

- L1a1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M (8m la cornișa, 10m la coama);
- L1a2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (7 m la cornișa, 9 m la coama);





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

H. Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, respectandu-se totodata specificul funcțiunii;
- se recomanda folosirea unor materiale de construire durabile, iar pentru finisare se vor folosi materiale specifice funcțiunii: placare lemn/piatra, tencuieli decorative in culori calde (nunate bej, galben, maron, grenă); tamplarie lemn/PVC colantat/vopsit in culori ale lemnului.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice folosirea materialelor pentru închidere/placare fatade nespecifice funcțiunii- placari/panouri metalice, aluminiu, inchideri din panouri sandwich;
- se interzice folosirea tamplariei metalice/aluminiu, PVC in alte culor decat cele specifice lemnului, precum si folosirea geamurilor cu efect "oglină".
- pentru acoperirea cu sarpana a cladirilor, se va folosi invelitoarea din tigla ceramica/metalia, tabla metalica cutata in culori armonizate cu cele folosite pe fatada – grenă, maron;
- se interzice acoperirea in sarpana cu diverse elemente nespecifice funcțiunii – turnuri, pante foarte abrupte; se recomanda folosirea unei geometrii simple pentru sarpana, specifica zonei de campie in care se afla localitatea.
- se interzice acoperirea în terase a constructiilor amplasate in zona de "vatra a satului".
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

I. Conditii de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice in momentul in care zona este echipata in acest sens, urmand ca pana in acel moment alimentarea cu apa si canalizarea sa se rezolve in sistem individual, in conformitate cu legislatia in domeniu;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

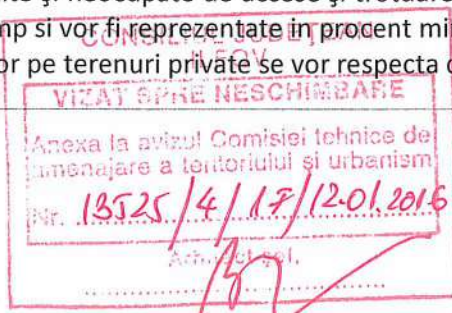
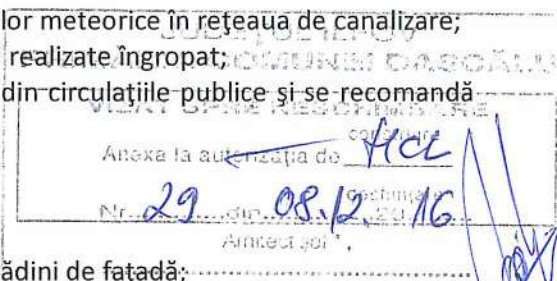
L1a1, L1a2:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

L1a1: - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

L1a2: - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp si vor fi reprezentate in procent minim de 50%;

-pentru plantarea arborilor pe terenuri private se vor respecta conditiile Codului Civil, Art.613





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

K. Împrejurimi

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă; coloristica folosite se va armoniza cu imaginea generala a zonei, dar si cu paleta de culori folosita pentru finisarea constructiilor.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE-A TERENULUI

A. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- L1a1 - POT maxim = 30%
L1a2 - POTmaxim=20%

B. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- L1a1 - CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M = 0.9 mp ADC/mp teren
L1a2 - CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.4 mp ADC/mp teren

4.1.2 L2. Locuințe colective

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

- L2a1 - locuințe colective cu regim maxim de inaltime P+4E

B. Utilizări admise cu condiționări

- se admite supraetajarea clădirilor existente, respectandu-se coeficientul de utilizare a terenului reglementat;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții, la parterul constructiilor și se va considera că au o raza de deservire de 250m.
- se admite amplasarea de gradinite cu conditia ca suprafata minima loturilor pe care se dispun acestea sa fie de 1000mp, considerandu-se ca au o raza de deservire de 500m, precum și locuri de joaca pentru copii cu conditia respectarii minimeii sigurate, nefiind orientate catre arterele majore, de categoria I si II, considerandu-se ca au o raza de deservire de 500m.
- se admit functiuni complementare locuirii – unitati comert alimentar si nealimentar produse nepoluante, unitati sanitare, unitati invatamant (scoala, liceu) amplasate cu respectarea minimeii sigurate , nefiind orientate catre artere majore.
- se admit functiuni de loisir (recreere, distractie) de tip bar, restaurant, club, cinematograf etc. cu respectarea conditiilor de zgomot si trafic auto/pietonal care sa nu deranjeze rezidentii si sa respecte o retragere minima de 500m fata de unitatile de invatamant.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

C. Utilizări interzise

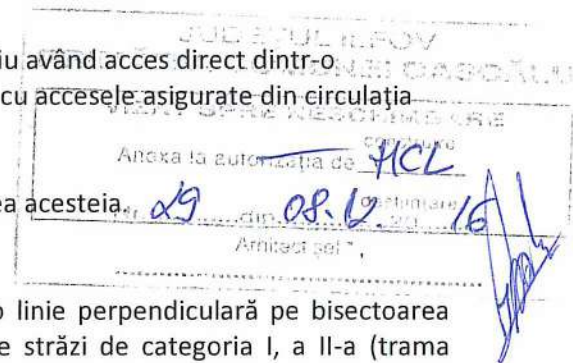
- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe/unitati agricole si zootehnice pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- 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 și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice si auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice dotari de loisir cu program si flux de clienti ce deranjeaza rezidentii;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafete)

L2a1:

- 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.
- lotul minim construibil - 500mp.
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.



B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 8.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a (trama majora) și de 4.0 metri pe străzi de categoria a III-a (trama zonala si locala).
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri pe străzi de categoria III și 8.0 metri pe străzi de categoria II și I.
- în cazul clădirilor amplasate pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.
- clădirile care se dispun pe limitele de parcela, nu vor fi depăși lungimea de 15 metri perete calcan; pentru lugini de calcan mai mari de 15m, se vor dispune curți de lumina.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L2a1:

- clădirile vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei 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 5.0 metri.
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o lungime de maxim 15.0 metri, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 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.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2a1:

- 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 cel mult ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

E. Circulații și accese

L2a1 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

F. Staționarea autovehiculelor

L2a1:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații special amenajate, atât la sol cât și în subsol;
- se va respecta un număr minim de locuri de parcare: 1 loc/unitate locuit, suplimentat cu 20% pentru vizitatori.

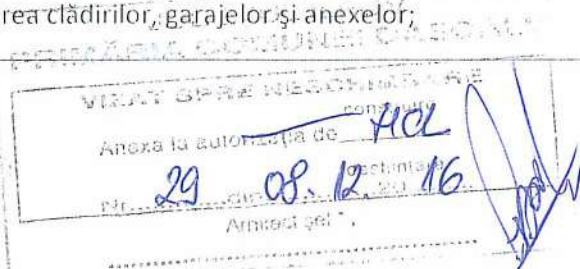
G. Înălțimea maximă a clădirilor

L2a1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+4E (15m la cornișă, 17m la coama);

H. Aspectul exterior al clădirilor

L2a1:

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, respectându-se totodată specificul funcțiunii;
- se recomandă folosirea unor materiale de construcție durabile, iar pentru finisare se vor folosi materiale specifice funcțiunii: placare lemn/piatră, tencuieli decorative în culori calde (nunate bej, galben, maron, grenă); tamplarie lemn/PVC colantat/vopsit în culori ale lemnului.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se interzice folosirea materialelor pentru închidere/placare fatade nespecifice funcțiunii- placari/panouri metalice, aluminiu, inchideri din panouri sandwich;
- se interzice folosirea tamplariei metalice/aluminiu, PVC in alte culor decat cele specifice lemnului, precum si folosirea geamurilor cu efect "oglinda".
- pentru acoperirea cu sarpanta a cladirilor, se va folosi invelitoarea din tigla ceramica/metalia, tabla metalica cutata in culori armonizate cu cele folosite pe fatada – grenă, maron;
- se interzice acoperirea in sarpanta cu diverse elemente nespecifice funcțiunii – turnuri, pante foarte abrupte; se recomanda folosirea unei geometrii simple pentru sarpanta, specifica zonei de campie in care se afla localitatea.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

I. Condiții de echipare edilitară

L2a1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice in momentul in care zona este echipata in acest sens, urmand ca pana in acel moment alimentarea cu apa si canalizarea sa se rezolve in sistem individual, in conformitate cu legislatia in domeniu;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

L2a1:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

K. Împrejmuire

L2a1:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

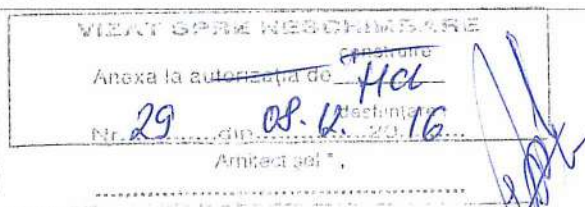
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

L2a1 - POT maxim = 40%

B. Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT

L2a1 - CUT maxim pentru înălțimi P+4E = 2.0 mp/ADC/mp teren





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

4.2 IS - Zonă instituții publice și servicii

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

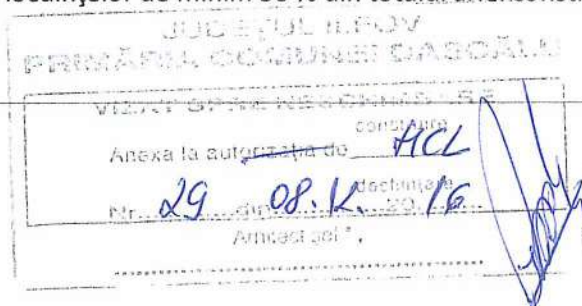
se admit funcțiuni de interes general specifice unei zone centrale și de interes public:

- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- primărie
- unități de învățământ
- unități de sănătate
- edificii de cult
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere;



B. Utilizări admise cu condiționări

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor:
- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni în procent maxim de 30%, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;



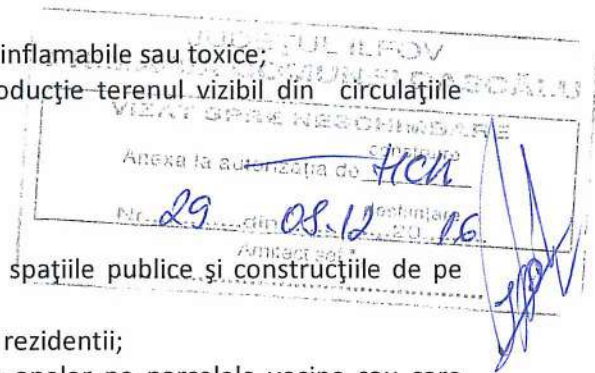


Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultura și culte;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

C. Utilizări interzise

- se interzic următoarele utilizări:
- 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe/unitati zootehnice si agricole pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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 și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice dotări de loisir cu program și flux de clienți ce deranjează rezidenții;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe)

- sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;
- se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcane laterale și de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

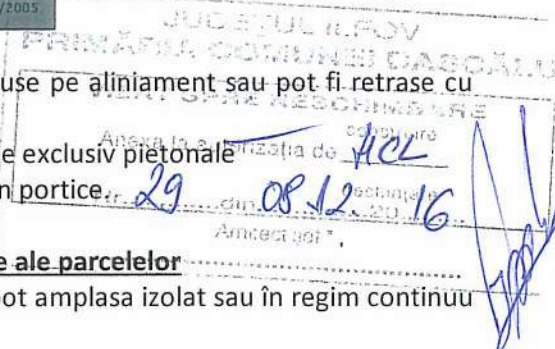
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12.00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6.00 metri pe cele de categoria a III-a.
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- clădirile se amplasează pe aliniamentul către traseele și spațiile exclusiv pietonale conform P.U.Z., fie continuu, fie grupat sau izolat dar legate prin portice.



C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

E. Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front la stradă câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

F. Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
 J40/11896/2005, RO 17755420,
 Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
 ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se va respecta un numar minim de locuri de parcare: 1 loc/50mpconstruiti, suplimentat cu 20% pentru personal.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+3E (18 m la cornisa, 21 m la coamă);

H. Aspectul exterior al clădirilor

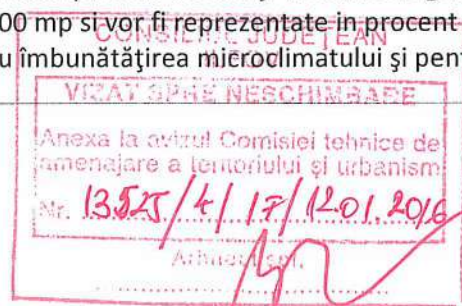
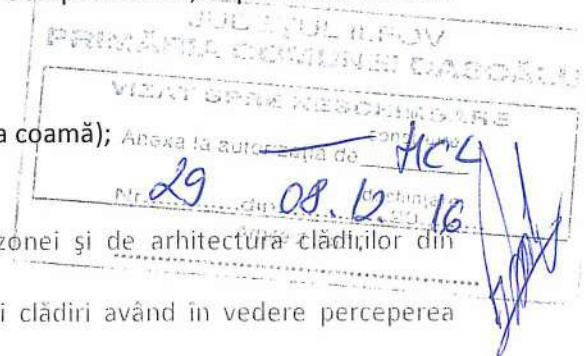
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.
- se recomanda folosirea unor materiale de constructie durabile, iar pentru finisare se vor folosi materiale specifice functiunii: placare lemn/piatra/metal, tencuiei decorative care sa respecte imaginea generala a zonei; tamplaria folosita va fi in armonie cu linia/coloristica generala a fatadei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice acoperirea in sarpanta cu diverse elemente nespecifice functiunii – turnuri, pante foarte abrupte; se recomanda folosirea unei geometrii simple pentru sarpanta, specifica zonei de campie in care se afla localitatea.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

I. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice in momentul in care zona este echipata in acest sens, urmand ca pana in acel moment alimentarea cu apa si canalizarea sa se rezolve in sistem individual, in conformitate cu legislatia in domeniu;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp și vor fi reprezentate in procent minim de 50%;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

K. Împrejmuire

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50%

B. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+3E = 2.0 mp ADC/mp teren

4.3 ID - Zonă unități industriale și depozitare

ID1 - Zonă unități industriale nepoluante, depozite și ateliere

ID2 - Zonă parc industrial



SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

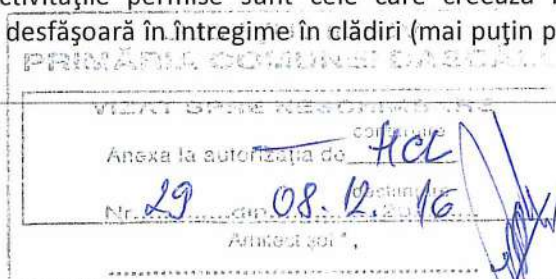
A. Utilizări admise

ID1, ID2- pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

ID1, ID2- pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare).

ID1, ID2- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

ID1, ID2 - activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră),





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

ID1, ID2- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

ID1, ID2- activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care nu creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

ID2 - spații amenajate pentru recreere, odihnă, loisir - spații verzi minim 55%.

ID2 - spații amenajate pentru cursuri de specialitate, conferințe.

B. Utilizări admise cu condiționări

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. *Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:*

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- restaurant (convențional).

2. *Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:*

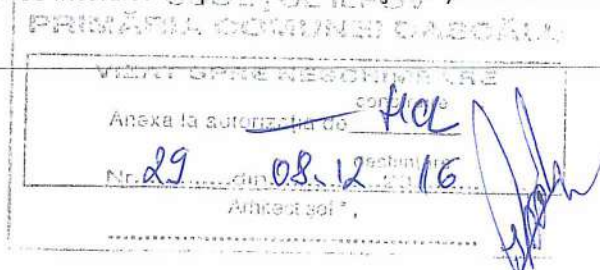
- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- restaurant (convențional).



C. Utilizări interzise

ID1 - se interzice amplasarea oricăror unități de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

ID1, ID2 - se interzice amplasarea locuințelor și a dotărilor culturale.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe)

ID1, ID2 - pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri în toate UTRurile și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

ID1, ID2 - 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 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

ID1, ID2 - Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu minime de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ID1, ID2 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

ID1, ID2 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

ID1, ID2 - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.00 metri;

ID1, ID2 - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

ID1, ID2 - către limitele cu alte UTRuri se impune ca retragere minimă jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 8 m, impunându-se o fașie plantată de 5.0 m, ca zonă de protecție;

ID1, ID2 - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

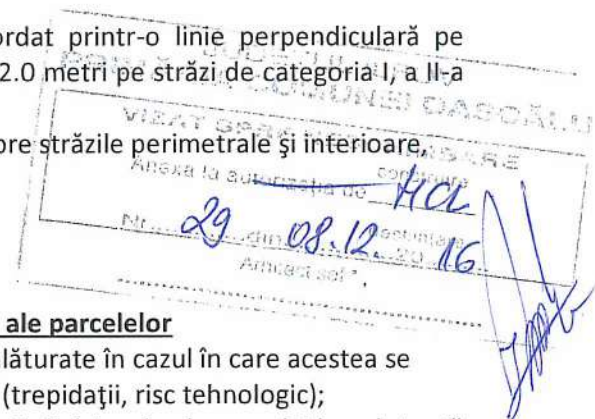
D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ID1 - distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

ID2 - distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri;

ID1, ID2 - 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;

ID1, ID2 - in toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

E. Circulații și accese

ID1, ID2 - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lațime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ID1, ID2 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele, dar și pentru transportul în comun.

F. Staționarea autovehiculelor

ID1, ID2 - 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 prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ID1, ID2 - 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 1,20m.

ID1, ID2 - se va respecta un numar minim de locuri de parcare: 1 loc/100mp construiti, suplimentat cu 20% pentru vizitatori.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

ID1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (10 m la cornișă, 16 m la coamă);

ID2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (12 m la cornișă, 18 m la coamă);

H. Aspectul exterior al clădirilor

ID1, ID2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ID1, ID2 - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ID1, ID2 - Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, respectandu-se totodata specificul funcțiunii;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

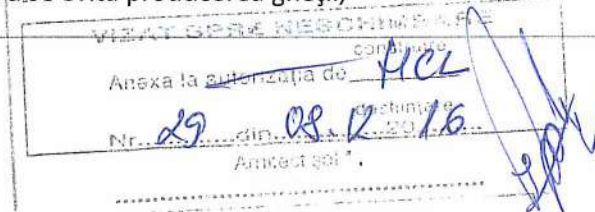
-se interzice acoperirea in sarpanta cu diverse elemente nespecifice funcțiunii – turnuri, pante foarte abrupte; se recomanda folosirea unei geometrii simple pentru sarpanta, specifica zonei de campie in care se afla localitatea.

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

I. Condițiile de echipare edilitară

ID1, ID2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apa și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;

ID1, ID2 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

ID1, ID2 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

ID1, ID2 - toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran;

ID1, ID2 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

ID1, ID2 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe autostradă, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

ID1, ID2 - 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 cu lățimea minimă de 5m;

ID1, ID2 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp, respectandu-se Codul Civil, Art.612; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor; se va asigura un procentaj minim de spații plantate de 20%.

ID2 - se vor asigura spații verzi amenajate minim 55%.

K. Împrejmuiri

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.

ID1, ID2 - 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;

ID1, ID2 - porțile de intrare și cabinele-poarta vor fi retrase față de aliniament astfel încât să fie permisă staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ID1 - POT maxim = 50%

ID2 - POT maxim = 30%

B. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ID1, ID2 - CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 1.0 mp ADC/mp teren

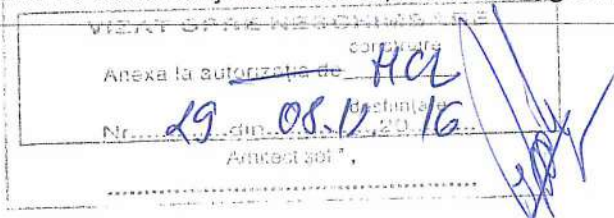
ID1, ID2 - CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0,9 mp ADC/mp teren

4.4 A – Zonă unități agricole

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

-activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

B. Utilizări admise cu condiționări

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
- Conform PUZ:

1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- e) birouri profesionale sau de afaceri;
- f) servicii pentru afaceri;
- g) instituții financiare sau bancare;
- h) restaurant (convențional).

2. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:

- g) producție manufacturieră;
- h) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- i) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- j) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- k) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- l) restaurant (convențional).



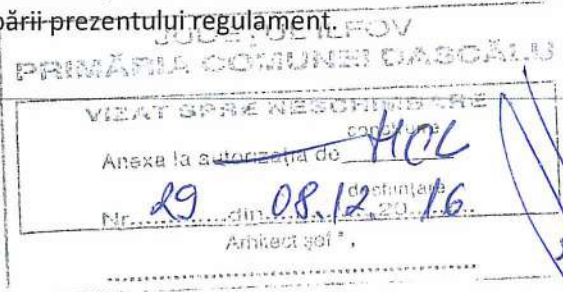
C. Utilizări interzise

- se interzice amplasarea unităților de învățământ, sanitare, cult și cultura și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor atât individuale cât și colective.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe)

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri în toate UTRurile și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.





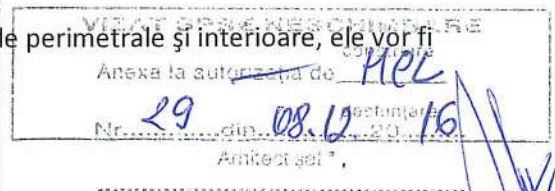
Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 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 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.



C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- către limitele cu alte UTRuri se impune ca retragere minimă jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 8 m, impunându-se o fâșie plantată de 5.0 m, ca zonă de protecție;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 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.

E. Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Acestele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

F. Staționarea autovehiculelor

- 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 prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

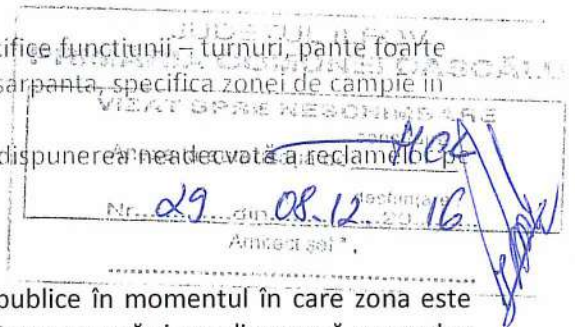
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- se va respecta un număr minim de locuri de parcare: 1 loc/200mp construiți, suplimentat cu 20% pentru vizitatori.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (10 m la cornișă, 16 m la coamă);

H. Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- se recomandă folosirea unor materiale de construcție durabile, iar pentru finisare se vor folosi materiale specifice funcțiunii.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- pentru acoperirea cu șarpanta a clădirilor, se va folosi învelitoarea din tigla ceramica/metalică, tabla metalică cutată în culori armonizate cu cele folosite pe fațada;
- se interzice acoperirea în șarpanta cu diverse elemente nespecifice funcțiunii, turnuri, pante foarte abrupte; se recomandă folosirea unei geometrii simple pentru șarpanta, specifică zonei de câmpie în care se afla localitatea.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadekvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

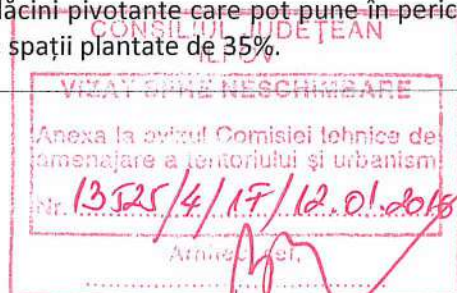


I. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

- 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 cu lățimea minimă de 3m;
- suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp, respectându-se Codul Civil, Art. 612; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor; se va asigura un procentaj minim de spații plantate de 35%.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

K. Împrejmuiri

- 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 și cabinele-poarta vor fi retrase față de aliniament astfel încât să fie permisă staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 20%

B. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.4mp ADC/mp teren

4.5 SP - Zonă spații verzi amenajate, sport și agrement

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

SP1 - parcuri, grădini, scuaruri, baze și complexe sportive și de agrement;

SP2 - fâșii plantate pentru protecție și aferente circulațiilor.

B. Utilizări admise cu condiționări

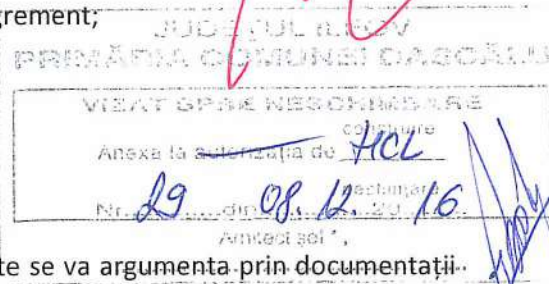
SP1:

- construcții comerciale alimentație publică de tip chioșc;
- orice alte construcții comerciale de tip chioșc a căror necesitate se va argumenta prin documentații de urbanism specifice.

C. Utilizări interzise

SP1:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
 - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale
- SP2 - se interzice orice construcție și orice altă funcțiune.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafete)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

E. Circulații și accese

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SP1 - se va sigura accesul carosabil din circulațiile publice prin alei carosabile de minim 3,50m; (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

F. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

SP1- staționarea vehiculelor se va face în zone special amenajate, în afara cailor de comunicație;

SP1- se va respecta un număr minim de locuri de parcare - 1loc/300mp spațiu verde amenajat sau ;

se va respecta un număr minim de locuri de parcare - 1 loc/40mp construiți, suplimentat cu 20% pentru personal în cazul construcțiilor de agrement.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

SP1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (2.5 m la cornișă, 4.0 m la coamă) și, respectiv, înălțimea maximă a clădirilor pentru sport și agrement va fi P+2 (10.0 m la cornișă, 12.0 m la coamă).

H. Aspectul exterior al clădirilor

SP1:

- volumele construite vor fi simple, specifice funcțiunii, realizate din materiale durabile;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

-se recomandă folosirea unor materiale de construcție durabile, iar pentru finisare se vor folosi materiale specifice funcțiunii;

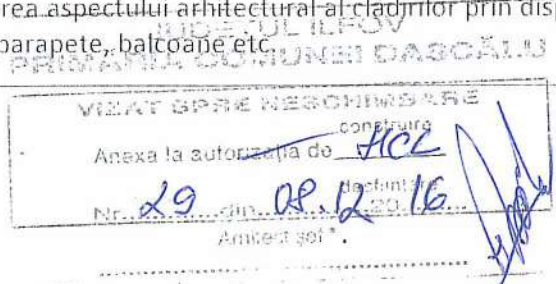
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

-pentru acoperirea cu sarpanta a cladirilor, se va folosi invelitoarea din tigla ceramica/metalia, tabla metalica cutata in culori armonizate cu cele folosite pe fatada;

-se interzice acoperirea in sarpanta cu diverse elemente nespecifice funcțiunii – turnuri, pante foarte abrupte; se recomandă folosirea unei geometrii simple pentru sarpanta, specifica zonei de campie in care se afla localitatea.

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

I. Condiții de echipare edilitară

SP1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

- SP1 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, chișchuri și platforme funcționale în procent minim de 80% vor fi plantate cu un arbore la fiecare 40mp - pentru spațiile plantate de tip parc;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, clădiri și platforme funcționale în procent minim de 60% vor fi plantate cu un arbore la fiecare 75 mp - pentru zonele de agrement, sport.

K. Împrejmuiri

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim a ocupare a terenului

- SP1 - POT maxim = 10% (parcuri, scuaruri, gradini)
- POT maxim = 30% (sport, agrement, loisir)
SP2 - POT=0.0%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- SP1 - CUT maxim pentru înălțimi $P=0.1\text{mp ADC/mp teren}$ (parcuri, scuaruri, gradini)
- CUT maxim pentru înălțimi $P+2E=0.9\%$ (sport, agrement, loisir)
SP2 - CUT=0.0

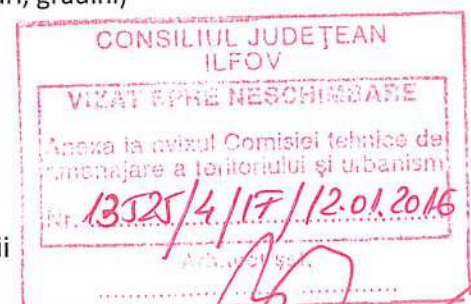
4.6 M – Zonă mixtă

M1a1 - Zonă pentru locuințe individuale și instituții publice și servicii

M1a2 - Zonă pentru locuințe colective și instituții publice și servicii

M2a1 - Zonă pentru instituții publice și servicii și spații verzi amenajate, sport și agrement

M2a1 - Zonă pentru instituții publice și servicii și unități industriale și depozitare





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

M1a1 - locuințe individuale cu maxim P+2E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, instituții publice și servicii.

M1a2 - locuințe individuale, colective, instituții publice și servicii.

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.



M2a1 - instituții publice și servicii și spații verzi, sport și agrement;

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- unități de cazare (hoteluri, pensiuni) și servicii conexe acestora;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate pentru recreere și odihnă;
- terenuri și săli de sport;
- baze de agrement și servicii complementare;
- baze de tratament, complexe de sănătate și înfrumusețare precum și servicii conexe acestora.



M2a2 - unități industriale și depozitare, instituții publice și servicii;

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

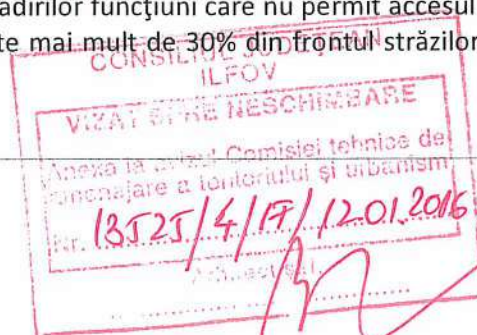
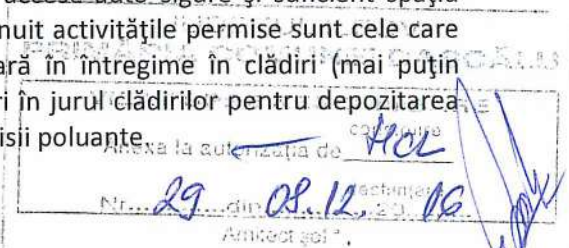
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care nu creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

B. Utilizări admise cu condiționări

M1a1, M1a2:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o raza de deservire de 250.
- se admite amplasarea de grădinițe cu condiția ca suprafața minimă a loturilor pe care se dispun acestea să fie de 1000mp, considerându-se că au o raza de deservire de 500m.
- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor:
- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni în procent maxim de 30%, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurat;
- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultura și culte;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

M2a1: Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

3. *Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:*

- i) birouri profesionale sau de afaceri;
- j) servicii pentru afaceri;
- k) instituții financiare sau bancare;
- l) restaurant (convențional).

4. *Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:*

- m) producție manufacturieră;
- n) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- o) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- p) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- q) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- r) restaurant (convențional).

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor:

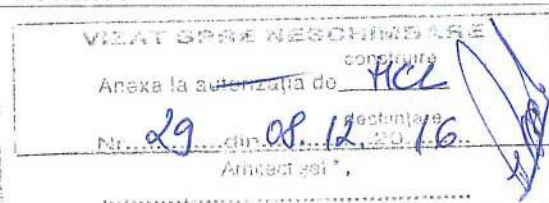
- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurat;
- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultura și culte;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

M2a2: - se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului.

- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective, spații plantate odihnă etc.;



JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DASCĂLU





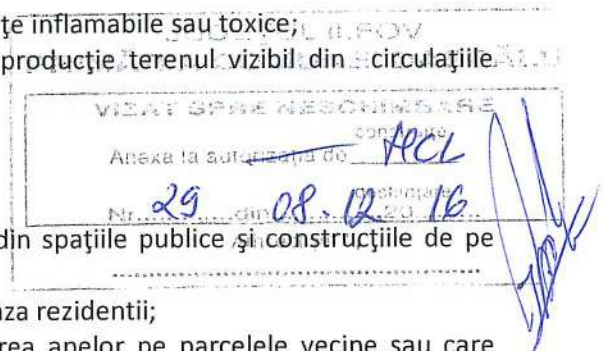
Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultură și culte;
- se admit laboratoare sau săli de conferințe/curs folosite chiar și de dotările de învățământ mediu sau superior;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona adiacentă.

C. Utilizări interzise

M1a1, M1a2: se interzic următoarele utilizări:

- 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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 și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice si auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice dotari de loisir cu program si flux de clienti ce deranjeaza rezidentii;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice dotări de loisir cu program și flux de clienți ce deranjează rezidenții;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

M2a1, M2a2 - se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor și a dotărilor de cultură și cult.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- se interzice amplasarea locuințelor și a dotărilor de cultură și cult.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

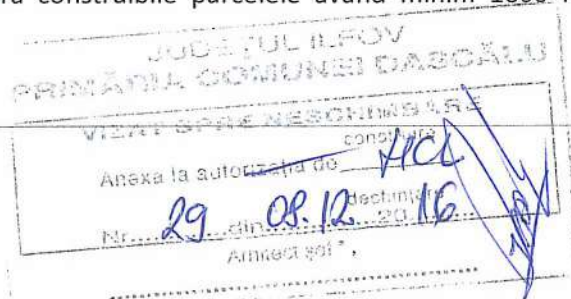
A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe)

M1a1:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	200	10
Cuplat	200	12	350	12
Izolată	200	12	500	15
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă



M1a2: se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20.00m.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

M2a1 - se consideră construibile parcelele având minim 1500 mp și un front la stradă de minim 20.00m pentru construcțiile izolate și 15,00 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcane laterale și de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

M2a2: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

M1a1, M1a2:

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12.00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6.00 metri pe cele de categoria a III-a.
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- clădirile se amplasează pe aliniamentul către traseele și spațiile exclusiv pietonale conform P.U.Z., fie continuu, fie grupat sau izolat dar legate prin portice.

M2a1, M2a2:

- 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 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

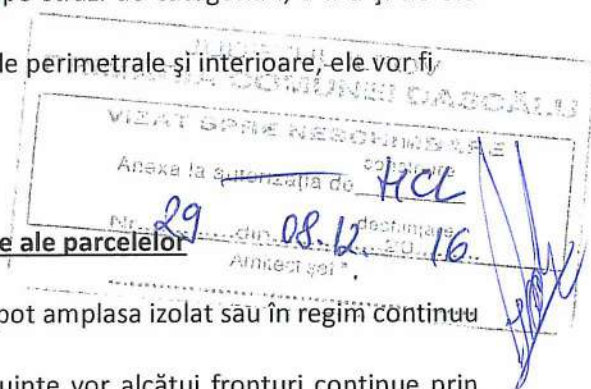
Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

M1a1, M1a2:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

M2a1, M2a2:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- către limitele cu alte UTRuri se impune ca retragere minima jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 8 m, impunându-se o fasie plantată de 5.0 m, ca zona de protecție;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

În cazul construcțiilor ce vor fi edificate în "vatra satului", se vor respecta următoarele retrageri față de limitele laterale de proprietate:

Deschidere lot	Regim construire	Retragere limite laterale de proprietate
<10m	însiruit	amplasare construcții pe ambele limite laterale de proprietate
	cuplat	respectarea retragerilor Cod Civil, Art.615
10-12m	cuplat	respectarea retragerilor Cod Civil, Art.615
12-14m	cuplat	jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3m
	izolat	respectarea retragerilor Cod Civil, Art.612, Art. 615
>14m	izolat	jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3m

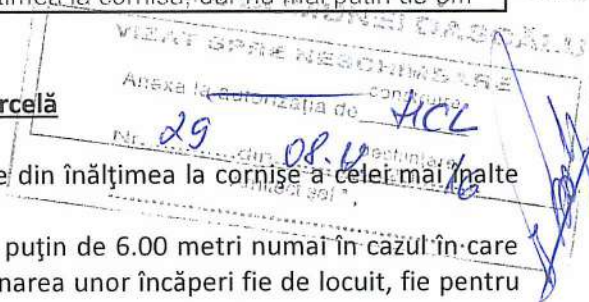
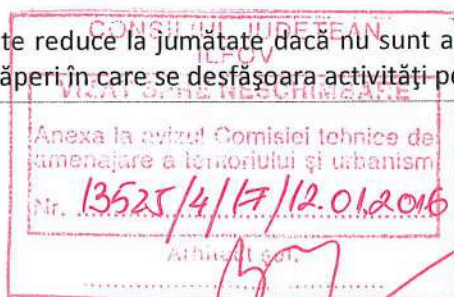
D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

M1a1, M1a2:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

M2a1, M2a2: - distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 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;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

E. Circulații și accese

M1a1, M1a2:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front la stradă câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

M2a1, M2a2:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

F. Staționarea autovehiculelor

M1a1, M1a2:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.
- se va respecta un număr minim de locuri de parcare: 1 loc/50mpconstruiti, suplimentat cu 20% pentru personal.

M2a1, M2a2:

- 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 prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- 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 1,20m.
- se va respecta un număr minim de locuri de parcare: 1 loc/100mpconstruiti, suplimentat cu 20% pentru vizitatori.

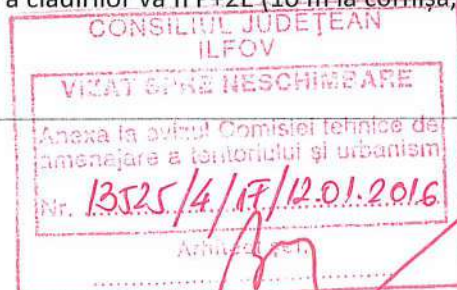
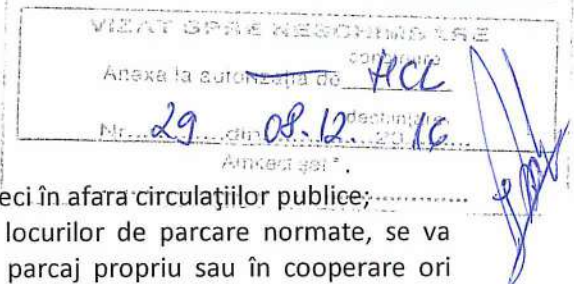
G. Înălțimea maximă a clădirilor

M1a1: - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E+M (11 m la cornișă, 13 m la coamă);

M1a2: - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+4E (15 m la cornișă, 17 m la coamă);

M2a1: - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+3E (12 m la cornișă, 14 m la coamă);

M2a2: - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (10 m la cornișă, 12 m la coamă);





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

H. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.
- se recomanda folosirea unor materiale de constructie durabile, iar pentru finisare se vor folosi materiale specifice functiunii: placare lemn/piatra/metal, tencuieli decorative care sa respecte imaginea generala a zonei; tamplaria folosita va fi in armonie cu linia/coloristica generala a fatadei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, cartonului bituminos și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice acoperirea in sarpanta cu diverse elemente nespecifice functiunii – turnuri, pante foarte abrupte; se recomanda folosirea unei geometrii simple pentru sarpanta, specifica zonei de campie in care se afla localitatea.
- este obligatorie se folosi metoda de acoperire a cladirilor specifica zonei;
- este interzisa acoperirea in terasa a cladirilor amplasate in "vatra satului".

I. Condiții de echipare edilitară

- M1a1, M1a2, M2a1, M2a2-** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

M1a1, M1a2, M2a1:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

M2a2: - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei cu lățimea minimă de 3m;

PRIMĂRIA COMUNEI CĂȘOAIU

VICAT SPRE NESCHEIMBARE
Anexa la autorizația de construcție
Nr. 29 din 08.12.2016
Ambient sol *

VICAT SPRE NESCHEIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a terenului și urbanism
Nr. 13525/4/17/12.01.2016



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

K. Împrejmuiri

M1a1, M1a2, M2a1:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

M2a1:

- 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 și cabinele-poarta vor fi retrase față de aliniament astfel încât să fie permisă staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

M1a1 - POT maxim = 40%

M1a2 - POTmax = 40%

M2a1 - POT maxim = 35%

M2a2 - POT maxim = 50%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

M1a1 - CUT maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1.5 mp ADC/mp teren

M1a2 - CUT maxim pentru înălțimi P+4E = 2.0 mp ADC/mp teren

M2a1 - CUT maxim pentru înălțimi P+3E = 1.4 mp ADC/mp teren

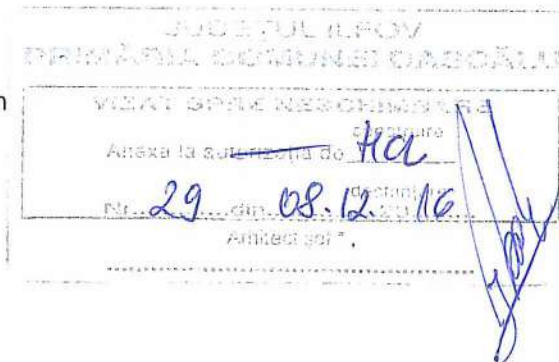
M2a2 - CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.5 mp ADC/mp teren

4.7 GC - Zonă gospodărie comunală

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

- cimitire și clădiri anexă;
- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
Față de aceste subzone se impun retrageri de minim 50m.

B. Utilizări admise cu condiționări

- se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7,5);
- 8,0 mp.teren pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

C. Utilizări interzise

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafete)

- conform legislației în vigoare.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform legislației în vigoare.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform legislației în vigoare.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform legislației în vigoare.

E. C irculatii și accese

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

F. Staționarea autovehiculelor

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- se va respecta numărul minim de locuri de parcare - 1loc/100mp suprafața cimitir.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

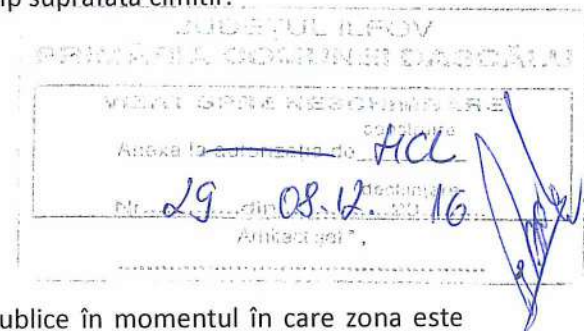
- se va stabili prin studii și documentații de specialitate.

H. Aspectul exterior al clădirilor

- se va ține seama de caracterul funcțiunii.

I. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- se vor asigura puncte de apă din rețea publică;
- 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 la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

J. Spații libere și spații plantate

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 10% din suprafața totală a cimitirului.

K. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 10 % plantații și 1% construcții.

B. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = 0,15 mp ADC / mp.teren

4.8 TE - Zonă pentru echipare edilitară

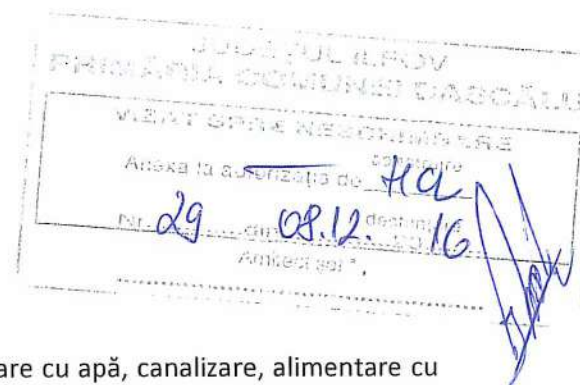
SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

- construcții tehnico - edilitare și instalații aferente acestora.
 - birouri autonome;
 - 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.
- Fata de aceste subzone se impun zone de protecție stabilite prin legislația de specialitate, în funcție de capacitatea lor.

B. Utilizări admise cu condiționări

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme prin avizarea proiectelor de specialitate de către autoritățile competente.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

C. 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.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafete)

- 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 va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 8.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Ga - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni procese de producție non-stop (3 schimburi).

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

E. Circulații și accese

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

F. Staționarea autovehiculelor

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

-locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

VIȘIAT SPRE NESCIMBĂRE

Anexa la actul nr. HOL

Nr. 29 din 08.12.16

Amplasat pe...

VIȘIAT SPRE NESCIMBĂRE

Anexa la actul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 13525/4/17/12.01.2016



Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

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

G. Înălțimea maximă a clădirilor

- înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor

H. Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

I. Condițiilor de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

J. Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate 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.

K. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

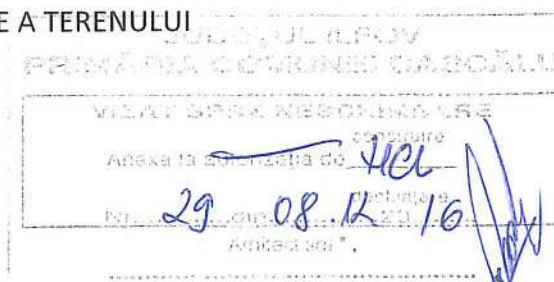
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 20%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = 0,20 mp ADC / mp.teren





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

4.9 C - Zonă pentru căi de comunicații și transporturi

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

- noi căi publice de circulație
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna pentru transportul de călători și marfa, precum și serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en gros și numai pentru comerțul en detail cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit : birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- unități de producție și montaj;

Fata de calile majore de circulație sunt stabilite zone de protecție cu interdicție definitivă de construire, cu excepția unor drumuri colectoare ale traficului local, astfel:

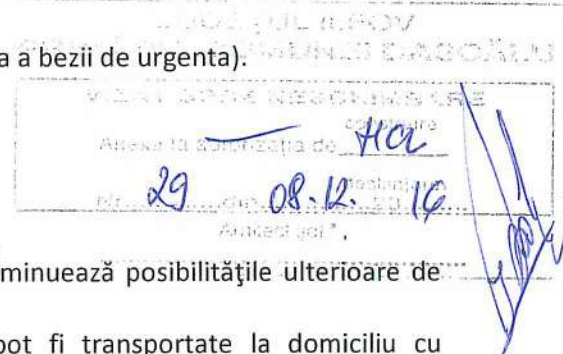
- autostrada București - Brașov, autostrada de centură - 50m de la covorul asfaltic (limita exterioară a bezii de urgență);
- soseaua de centură - 10m de la covorul asfaltic (limita exterioară a bezii de urgență).

B. Utilizări admise cu condiționări

- conform studiilor de specialitate.

C. Utilizări interzise

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- se interzice comercializarea en detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.



SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe)

- pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

B. Amplasarea clădirilor fata de aliniament





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

E. Circulații și accese

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

F. Staționarea autovehiculelor

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale v salariaților și vizitatorilor;

G. Înălțimea maximă a clădirilor

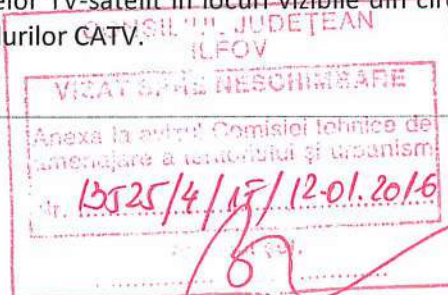
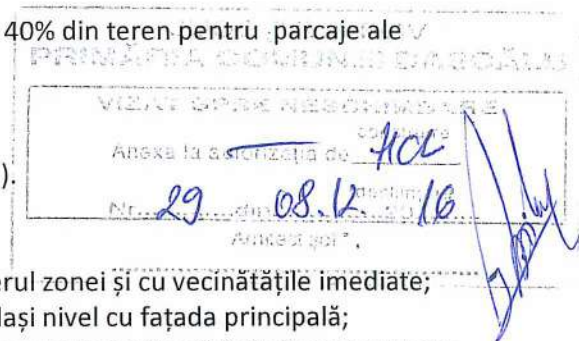
- înălțimea clădirilor este Parter (5m la cornișă, 7 metri la coamă).

H. Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în pentru reducerea discomfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

I. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

J. Spații libere și spații plantate

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate 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.

K. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 metri distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de 2.20 m înalțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în Municipiu sau a celor care au transport în comun.
- terenul aferent autostrazilor va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre autostrada și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

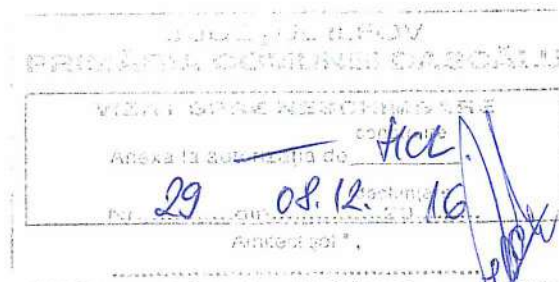
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 20%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = 0,20 mp ADC / mp.teren





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

5.1 Terenuri agricole – TA

În urma dezvoltării intravilanului comunei, terenuri nu rămân terenuri agricole extravilan.

Scoaterea unor suprafețe din circuitul agricol se poate face numai cu respectarea legislației în domeniu.

5.2 Terenuri forestiere – TF

Pe teritoriul administrativ al comunei Dascălu există o suprafață de 395.1987ha administrată de Ocolul Silvic București, proprietate publică a Statului Român, precum și o suprafață de 11.93ha care face parte din Fondul Forestier Proprietate Privată a persoanelor fizice și juridice, aceste zone fiind situate în partea de vest a comunei.

În urma propunerii de dezvoltare a zonelor de locuit și de activități, suprafața ocupată de păduri rămâne neafectată, adică 407.13ha.

Realizarea de construcții și amenajări în aceste zone se poate face doar respectând legislația în vigoare. Scoaterea definitivă a unor suprafețe împădurite se poate face numai cu respectarea Codului Silvic.

Introducerea în intravilan a oricăror suprafețe de terenuri forestiere este strict interzisă, conform Codului Silvic 46/2008, modificat și completat OUG 193/2009, art. 7.

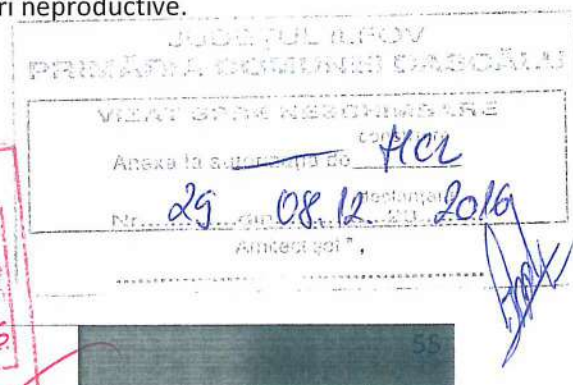
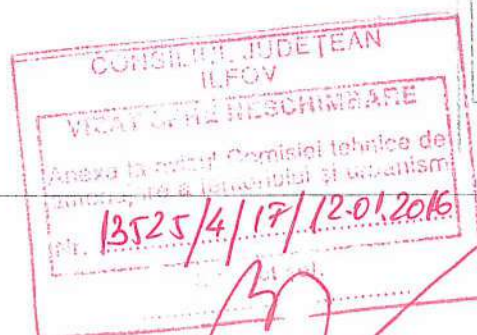
5.3 Terenuri aflate permanent sub ape – The

Se va evita poluarea acestor suprafețe prin executarea sistemelor tehnico-edilitare la standarde ridicate, respectându-se proiecte ce răspund exigențelor legislației în vigoare.

Se impune o zonă de protecție a malurilor bălților Valea Mostiștea și Valea Runcu (conform cotelor stabilite de autoritățile competente, dar nu mai puțin de 15m) și a canalelor de desecare (3m de-o parte și de alta a limitelor canalului).

5.4 Terenuri neproductive – Tne

Se are în vedere scăderea suprafețelor ocupate de terenuri neproductive.





Proiectant: SC Pro Sign DeSign SRL,
J40/11896/2005, RO 17755420,
Sos. Olteniței, nr. 232, bl.23, sc.2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile prezentului Regulament Local de Urbanism au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR), care reprezintă instrumentele operaționale stabilirii reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte.

Acestea vor fi delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate dar și funcțională, precum și respectând limite fizice, cadastrale existente în teren. Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii dominante și a principalelor categorii de intervenție.

Disponerea acestor UTR-uri în teritoriu este evidențiată de planșa ZONIFICARE UTR-uri – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Întocmit,
Urb. Adrian PANAIT

Verificat,
Urb. Sorina TACHE

