

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

Beneficiar:

PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Proiectant general:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Șef proiect: arh. Andrei JELESCU

Contract nr. 215 (6300)/21.07.2015

Faza:

VI. PLAN URBANISTIC GENERAL – FORMA FINALĂ

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: August 2017

Autorii studiului:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. (proiectant general)

Arh. Andrei JELESCU

Arh. Toader POPESCU

Urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



QUATTRO DESIGN
ARHITECTI ȘI URBANISTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9
010458 BUCUREȘTI, SECT. 1
TEL/FAX: (4021) 315.15.70
OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004
C.U.I.: RO 16413534

**ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU**

Foaie de semnături și ștampile

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Toader POPESCU

Urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

Denumirea și conținutul fazelor:

I. STUDII DE FUNDAMENTARE

a. Studii analitice

- I.1. Actualizarea suportului topografic și cadastral
- I.2. Studiul geotehnic, hidrologic, hidrogeologic, hidrotehnic, al condițiilor geo-constructive și al riscurilor naturale
- I.3. Studiile de echipare edilitară
- I.4. Studiul istoric, monumentele istorice, arhitectura tradițională, zonele construite protejate
- I.5. Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului
- I.6. Studiul proprietății imobiliare în teritoriile intravilane și în jurul localităților

b. Studii prospective

- I.7. Studiul socio-demografic

c. Studii cu caracter consultativ

- I.8. Cercetare sociologică

II. PROPUNERI PRELIMINARE DE DEZVOLTARE

- II.1. Plan urbanistic general (PUG)

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE – FORMA CONSOLIDATĂ

- III.1. Plan urbanistic general (PUG)
- III.2. Regulament local de urbanism (RLU)

IV. CONSULTARE

- IV.1. Informarea și Consultarea populației

V. AVIZE ȘI ACORDURI

- V.1. Evaluare strategică de mediu (SEA)
- V.2. Documentații pentru alte avize și acorduri

VI. PLAN URBANISTIC GENERAL – FORMA FINALĂ

- VI.1. Plan urbanistic general (PUG)
- VI.2. Regulament local de urbanism (RLU)
- VI.3. Baza de date grafice

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE, JUDEȚUL GIURGIU

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaboratori:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Toader POPESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

Cuprins:

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
- 1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

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
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- 4.1. C – Zona de tip central cu funcțiuni mixte
- 4.2. IS – Zona pentru instituții publice și servicii
- 4.3. L – Zona de locuit
- 4.4. M – Zona cu funcțiuni mixte
- 4.5. A – Parcuri de activități, industrie și depozitare
- 4.6. V – Zona spațiilor plantate
- 4.7. G – Zona de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare
- 4.8. R – Zona echipamentelor tehnico-edilitare majore

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

6. ANEXE

- 6.1. Definiții și termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al orașului Bolintin Vale
- 6.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
- 6.3. Reguli privind amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al orașului Bolintin-Vale. R.L.U. însoțește Planul Urbanistic General al orașului Bolintin-Vale și face parte integrantă din acesta.

Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), precum și cu conținutul tehnic și structura din *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (Indicativ GM-007-2000, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000) și din *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general* (Indicativ GP-038-1999, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999).

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al orașului Bolintin-Vale și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – ” Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute, în Constituția României și în Noul Cod Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009 și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu intravilan al orașului Bolintin-Vale format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

- a. Orașul Bolintin-Vale;
- b. Satul Malu Spart;
- c. Satul Suseni;
- d. Satul Crivina;
- d. Alte terenuri delimitate în P.U.G. (trupuri de intravilan sau trupuri izolate).

Teritoriul intravilan al orașului Bolintin-Vale este cel figurat în *Planșa nr. 1. Încadrare în teritoriu*.

Zonificarea funcțională a teritoriului orașului Bolintin-Vale este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul intravilan al orașului. Ele sunt detaliate în cadrul *Cap. 4. Prevederi privind zonele funcționale din intravilan*.

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

- (1) Pe teritoriul orașului Bolintin-Vale, în limitele teritoriului intravilan aprobat pentru localitățile componente (Bolintin-Vale, Malu Spart, Suseni, Crivina), inclusiv în trupurile izolate aferente acestora, este permisă autorizarea construirii, conform *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul extravilan al orașului Bolintin-Vale sunt stabilite în *Planșa nr. 1. Încadrare în teritoriu*. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.
- (3) Terenurile cu destinație forestieră din teritoriul extravilan al orașului Bolintin-Vale sunt stabilite în *Planșa nr. 1. Încadrare în teritoriu*.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile împădurite se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.
- (5) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.
- (6) **Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare în L.M.I., în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate**
 - a. Prevederile specifice monumentelor clasate se aplică în mod corespunzător oricărui imobil propus pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, până în momentul clasării acestuia sau, după caz, respingerii documentației de clasare.
 - b. Se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor din imobilele înscrise în L.M.I. sau propuse pentru clasare. Prin excepție, pot fi desființate (total sau parțial) clădirile sau părțile de clădire din aceste imobile pentru care Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat în condițiile legii și ale prezentului R.L.U. stabilește o valoare culturală complexă mică sau nulă.
 - c. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilele monumentele istorice trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
 - d. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse la monumentele istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice, se face doar având la bază următoarele piese, obligatorii:
 1. Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor (al imobilului / contextului urban în care este amplasat), întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice, studii / analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie* (dacă este cazul);
 2. Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitatea *structuri portante istorice*;
 3. Documentație tehnică pentru autorizarea construirii / desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru *proiectare intervenții monumente istorice* și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: componente artistice; instalații etc.);
 - e. Pentru intervențiile propuse în zonele de protecție ale monumentelor istorice, la imobile care nu sunt monumente istorice sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.
 - f. De regulă, proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice vor avea ca obiect consolidare, conservare, renovare, restaurare. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată prin Studiul istoric de fundamentare.
 - g. De regulă, proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice nu vor cuprinde intervenții care să modifice volumetria, fațadele și forma învelitorilor. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată prin Studiul istoric de fundamentare.

- h. Se interzice amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare / unități exterioare de aer condiționat; unități de contorizare furnizare apă, energie electrică, gaze naturale; puncte de transformare electrice) pe fațadele monumentelor istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice.
 - i. Se interzice amplasarea de construcții care obturează vizibilitatea asupra monumentelor istorice clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice.
 - j. În imobilele clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice se interzice amplasarea de construcții / instalații cu înălțime mai mare decât înălțimea maximă la coamă a obiectivului protejat; dacă obiectivul protejat este edificiu de cult, maximul înălțimii se consideră înălțimea la cornișă.
 - k. Documentațiile de urbanism care includ teritorii care sunt incluse (total sau parțial) în zone de protecție a monumentelor istorice vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.
 - l. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența D.U.L.P. din cadrul C.J. Giurgiu; autorizarea se va face după următorul flux:
 1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., însoțit de Obligația de folosință a monumentului istoric emisă de Direcției pentru Cultură a Județului Giurgiu (D.J.C. Giurgiu), care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:
 - (i) Avizul M.C. (Comisia Națională a Monumentelor Istorice - CNMI) pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor; avizul M.C. va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
 - (ii) Avizul D.J.C. Giurgiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor; avizul D.J.C. Giurgiu va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizației de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
 - p. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.
 - q. Orice lucrare de construire asupra unei construcții situată în raza de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul M.C. - C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A) sau M.C. - D.J.C. Giurgiu (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B).
 - r. Pentru teritoriile delimitate prin prezentul PUG ca zone construite protejate (zonele de protecție ale monumentelor istorice sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, altele decât cele din patrimoniul arheologic) autoritatea publică locală va iniția și finanța documentații de urbanism de tip PUZCP, prin care va detalia regimul de protecție și de dezvoltare al fiecărui imobil din aceste zone. Aceste documentații se vor elabora în conformitate cu OMTCT nr. 562/2003 și vor fi fundamentate printr-un studiu istoric zonal.
- (8) Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în *Planșa nr. 1. Încadrare în teritoriu* și în *Planșele 3.1 – 3.2. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Giurgiu.

(7) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- a. Prevederi speciale pentru perimetrele delimitate ale siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică B (Situl 1 - GR-I-s-B-14800 și Situl 2 - GR-I-s-B-14801) sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice (Situl 3):
 - orice autorizație de construire va fi precedată de cercetare arheologică preventivă și, după caz, de descărcare de sarcină arheologică și va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu;
 - sunt admise, fără cercetare preventivă, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunatul; realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic; activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - până la efectuarea cercetării arheologice preventive (autorizată în condițiile legii și asumată de un arheolog atestat), perimetrele siturilor arheologice, așa cum sunt ele delimitate prin P.U.G., sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, construcții anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
 - b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
 - orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora; concluziile și recomandările cercetării preventive astfel întreprinse sunt obligatorii pentru beneficiar și autorități;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.
- (8) Până la clasarea în L.M.I. a imobilului propus spre clasare prin prezenta documentație, se instituie o zonă construită protejată de interes local în jurul acestuia, conform prevederilor Planșelor 3.1. și 3.2. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională. Orice autorizație de construire în aceste perimetre se va emite cu avizul D.J.C. Giurgiu. Elementele specifice de reglementare ale acestor zone se găsesc detaliate în prezentul R.L.U. în capitolele destinate

zonelor funcționale corespunzătoare.

- (9) Activitățile în ariile naturale protejate (ROSCI 038 Pădurea Bolintin) vor fi reglementate în conformitate cu Planurile de management ale acestora.

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

- (1) Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, eroziuni).
- (2) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejuririlor), documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.) (vezi Cap. 6.2). În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2.).
- (7) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (vezi Cap. 6.2.).
- (8) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- (9) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.
- (10) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, îmbunătățirii regimului de curgere al apelor și pentru prevenirea poluării resurselor de apă, Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, se instituie **zone de protecție** pentru:
 - a) Cursurile de apă; lățimea zonei de protecție variază între **5 și 20 m** în funcție de lățimea cursului de apă (vezi Cap. 6.2.)
 - b) Suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică; indiferent de suprafața lacurilor naturale sau a bălților, zona de protecție va avea **5,0m** la care se adaugă, acolo unde este cazul (pentru surse și instalații de alimentare cu apă potabilă, surse de ape minerale și lacuri terapeutice), zona de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții și perimetre de protecție hidrogeologică.
Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.
 - c) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor; zona de protecție va avea o lățime de **4,0m**;
- (11) În scopul asigurării protecției aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București, sunt prevăzute zone de protecție sanitară cu regim sever, de minim 10m de la generatoarele exterioare ale aducțiunilor. Pentru aceste zone H.G. nr. 930/2005, art. 24-29, Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, prevăd următoarele:
 - a) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.
 - b) În zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:
 - amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
 - efectuarea de săpături și excavații de orice fel; exploatarea de agregate minerale;

- deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate; puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, bazine neetanșe pentru ape reziduale;
- traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.
- amplasarea de activități: abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, cimitire de mașini, locuințe, spitale, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară; cimitire umane și de animale, containere de deșeuri; vidanșarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere; balastiere;
- amplasarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;

c) În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție: nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului; terenurile vor fi protejate împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

d) Terenurile agricole vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. Sunt interzise: utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice; irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate; culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale; pășunatul.

- (12) În zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (13) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.
- (14) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în **zona inundabilă** se pot executa noi obiective economice sau sociale, inclusiv locuințe sau anexe ale acestora numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (15) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor existente în zona inundabilă și în zona de protecție, în cazul imposibilității desființării acestora. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (16) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (de tip r) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.
- (17) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (*Legea nr. 107/1996, Legea Apelelor*, cu modificările și completările ulterioare, Art. 16).
- (18) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, cu modificările și completările ulterioare și *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*).
- (19) Pentru orice construcție/lucrare amplasată în zona de siguranță a drumurilor județene / comunale, se va solicita avizul administratorului drumului, după caz.
- (20) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare.
- (21) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București. Zona de protecție sanitară cu regim sever este de minim 10m de la generatoarele exterioare ale aducțiunilor, cf. H.G. nr. 930/2005.

- (22) Aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București trebuie să rămână obligatoriu în domeniul public de interes municipal (Municipiul București).
- (23) Drumurile de acces pentru exploatarea/ întreținerea aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București, acolo unde acestea nu au fost amplasate, la data execuției, sub un drum deschis circulației publice, sunt strict rezervate exploatarei și întreținerii aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București. Este interzisă transformarea acestor drumuri cu rol tehnologic, în drumuri de acces public.
- (24) Este interzisă executarea drumurilor de acces direct peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă acestora, acolo unde acestea nu au fost prevăzute, la data execuției aducțiunilor. Se vor realiza drumuri paralele, dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever, de unde se va acorda acces riveranilor, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 930/2005.
- (25) Este interzisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte ulterioare, prin care vor fi prevăzute accese speciale, executate dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever.
- (26) Autorizarea proiectelor tehnice privind executarea/ modernizarea/ supralărgirea căilor de transport rutier, inclusiv a acceselor, peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever ale acestora, se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, cap. III, art. 55. Proiectele tehnice se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G. nr. 930/2005.
- (27) Autorizarea oricăror lucrări, construcții sau amenajări pe terenurile afectate de zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă a Municipiului București se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005, Legea Apelor nr. 107/1996, Legea nr. 310/2004, Ordinul A.N.R.S.C. nr. 88/2007 cu modificările și completările ulterioare.
- (28) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (29) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (industrial, servicii, comerț, turism, etc.) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (30) Operatorii de salubritate care au ca arie de deservire teritoriul orașului Bolintin-Vale trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (31) Pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Vlașca” al județului Giurgiu, în conformitate cu art.1, lit. Ț) din H.G. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, modificată și completată prin H.G. nr. 19/2014. Documentația care se va întocmi pentru aviz trebuie să conțină calculul necesarului de apă pentru stingerea incendiilor.
- (32) Documentațiile de urbanism și cele tehnice de autorizare a oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, precum și documentațiile de urbanism și cele tehnice de autorizare a construirii din teritoriul intravilan, pe parcele limitrofe sau situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinte ale obiectivelor cu destinație specială se vor aproba / elibera cu respectarea prevederilor Ordinului comun M.L.P.A.T. / M.I. / M.Ap.N. / S.R.I. nr. 34 / N / 3422 / 30 / 4221 / 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor
- (33) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul local, pe baza unor studii de specialitate, cu respectarea avizului poliției rutiere / administratorului drumului public pe care ele se amplasează.

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- (2) În traversarea localităților rurale (satele Malu Spart, Suseni și Crivina), amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei va ține seama de regimul drumului public din care se face accesul, retragerea calculându-se, după caz, față de axul drumului sau față de aliniamentul parcelei, conform legislației în vigoare:

- Construcțiile de pe parcelele adiacente drumurilor județene DJ sau drumurilor comunale DC vor respecta o retragere de 12,0m sau, respectiv, 10,0m din axul drumului, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare (art. 19, alin. (4)).
 - Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică de 12,0m din axul DJ, respectiv 10,0m din axul DC se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere.
- (3) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
 - (4) Orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere.
 - (5) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor). De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil (*Legea nr. 287/2009 privind Codul civil*) care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
 - (6) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
 - (7) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
 - (8) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane.
 - (9) Este interzisă cuplarea pe limita de proprietate laterală sau posterioară a locuințelor și clădirilor cu funcțiuni productive, de depozitare sau aferente echipării tehnico-edilitare.
 - (10) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
 - (11) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., după caz.
 - (12) Este interzisă amplasarea de construcții care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc la o distanță mai mică de 50,0 m față de școli.
 - (13) Se recomandă amplasarea construcțiilor anexe în spatele clădirilor principale. Conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 15, alin. (2) în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
 - (14) Construcțiile anexe se pot amplasa pe parcelă cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil privitoare la servituțiile de vedere (2,0 m de la limita de proprietate pentru vedere directă, 1,0m de la limita de proprietate pentru vedere piezișă). În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m. (5,0m în unele cazuri). În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice.
- (3) Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.

- (4) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice
- (6) Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor* aprobate cu *Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.
- (7) Drumurile de acces pentru exploatarea/ întreținerea aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București, acolo unde acestea nu au fost amplasate, la data execuției, sub un drum deschis circulației publice, sunt strict rezervate exploatarea și întreținerii aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București. Este interzisă transformarea acestor drumuri cu rol tehnologic, în drumuri de acces public.
- (8) Este interzisă executarea drumurilor de acces direct peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă acestora, acolo unde acestea nu au fost prevăzute, la data execuției aducțiunilor. Se vor realiza drumuri paralele, dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever, de unde se va acorda acces riveranilor, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 930/2005.
- (9) Este interzisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte ulterioare, prin care vor fi prevăzute accese speciale, executate dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever.
- (10) Autorizarea proiectelor tehnice privind executarea/ modernizarea/ supralărgirea căilor de transport rutier, inclusiv a acceselor, peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever ale acestora, se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, cap. III, art. 55. Proiectele tehnice se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G. nr. 930/2005.
- (11) Amenajările de străzi și drumuri noi, precum și amenajarea acceselor carosabile se vor realiza după ce în prealabil s-au obținut avizele sau acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate, după caz.
- (12) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare
- (13) Pentru locuințe staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minimum de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (14) Pentru alte funcțiuni decât locuirea, staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (15) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (3) În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosele septice (cf. *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art. 27, alin. (2)).
- (4) În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art. 34).
- (5) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

- (6) Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.
- (7) Se recomandă extinderea rețelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea rețelei de canalizare.
- (8) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (9) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament se recomandă ca scurgerea apelor pluviale să se realizeze prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la sistemul public de canalizare a apelor pluviale, atunci când acesta va fi realizat.
- (10) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (11) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (12) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Rețelele existente electrice și de telecomunicații, inclusiv bransamentele la consumatori, vor fi reamplasate subteran.
- (15) În intravilan rețelele noi electrice și de telecomunicații se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv bransamentele la consumatori. O dată cu modernizarea rețelei stradale se va realiza și amplasarea în subteran a canalizațiilor pentru noile rețele.
- (16) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (17) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (18) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele. Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se va respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).
- (19) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- (20) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în **zonele de protecție** ale infrastructurilor tehnico-edilitare (vezi Cap. 6.2.).
- (21) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în **zonele de siguranță** ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.) (vezi Cap. 6.2.). Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în **zonele de siguranță** ale acestor rețele și echipamente vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (22) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București. Zona de protecție sanitară cu regim sever este de minim 10m de la generatoarele exterioare ale aducțiunilor, cf. H.G. nr. 930/2005.
- (23) Aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București trebuie să rămână obligatoriu în domeniul public de interes municipal (Municipiul București).
- (24) Autorizarea oricăror lucrări, construcții sau amenajări pe terenurile afectate de zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă a Municipiului București se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005, Legea Apelor nr. 107/1996, Legea nr. 310/2004, Ordinul A.N.R.S.C. nr. 88/2007 cu modificările și completările ulterioare.
- (25) Este interzisă traversarea zonei de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă a Municipiului București de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor care se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

- (26) Se interzice montarea supratrană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supratrană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.
- (2) Suprafețele minime ale parcelelor, în funcție de destinație, sunt următoarele:
 - 500mp pentru zonele CA, CB, IS, M și ML;
 - 250mp pentru zona L1
 - 2000mp pentru zona A1;
 - 1500mp pentru zona G2;
 - se vor determina prin studii de specialitate pentru zona G1;
 - fără precizări pentru zonele L2, V, R;
- (3) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, cf. *Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.
- (5) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. *Legii nr. 350/2001*) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil¹.
- (6) În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (7) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (8) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare sau prin-comasarea / asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (3) Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de trei categorii:
 - grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice vederii din spațiul public;
 - suprafețe afectate activităților agricole și gospodărești, care se plantează în funcție de necesitățile funcționale specifice;
 - spații plantate de protecție împotriva riscurilor naturale.

¹ Extras din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

- (4) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (5) Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.
- (6) Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea profilelor transversale (circulații pietonale, plantații de aliniament, circulații carosabile) indicată în planșele 3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională (1), 3.2 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională (2) și 4.1 Circulații. Transport public (1), 4.2 Circulații. Transport public (2).
- (7) Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U., în unele categorii de spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite, în funcție de specificul fiecărei zone.
- (8) Se va planta **minimum 1 (unu) arbore la 5 locuri de parcare.**
- (9) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0 m** de aceasta
- (10) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (11) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (12) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

U.A.T. Bolintin-Vale este compus din orașul Bolintin-Vale, satele aparținătoare Malu Spart, Suseni și Crivina și 2 trupuri izolate de intravilan.

Conform măsurătorilor topografice realizate cu scopul actualizării P.U.G., din care prezentul R.L.U. face parte integrantă, suprafața teritoriului administrativ este de 3800 ha, din care 1105,2409 ha sunt situate în teritoriul intravilan existent.

Teritoriul intravilanului propus al orașului are o suprafață de 1696,6913 ha și este format din 4 trupuri de bază (localitățile Bolintin-Vale, Malu Spart, Suseni și Crivina) și 4 trupuri izolate.

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚI DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ - TERITORIUL ADMINISTRATIV - EXISTENT									TOTAL
	AGRICOL		NEAGRICOL							
	ARABIL, PĂȘUNI, FÂNEȚE	PĂDURI	APE*	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	INFRASTR. TEHNICE	SPAȚII VERZI AF. INFRASTR. TEHNICE	NEPRODUCTIV		
EXTRAVILAN	1384.9013	937.3914	250.0759	33.4253	13.5660	55.5289	7.9407	11.9296	2694.7591	
INTRAVILAN	575.1594	0.0000	3.0441	86.8532	435.9765	0.4119	3.7958	0.4711	1105.2409	
TOTAL ADMINISTRATIV	1960.0607	937.3914	253.1200	120.2785	449.5425	55.9408	11.7365	12.4007	3800.0000	
% din total	51.56%	24.67%	6.66%	3.17%	11.83%	1.47%	0.31%	0.33%	100.00%	

* teren aflat permanent sub ape

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ - TERITORIUL ADMINISTRATIV - PROPUȘ								
	AGRICOL		NEAGRICOL						TOTAL
	A+P+FN+V+L	PĂDURI	APE*	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	INFRASTR. TEHNICE	SPAȚII VERZI AF. INFRASTR. TEHNICE	NEPRODUCTIV	
EXTRAVILAN	884.2264	937.3914	239.0907	29.9110	0.0000	12.8734	0.0000	0.0000	2103.4929
INTRAVILAN	0.0000	0.0000	0.0000	93.5881	1587.3947	1.7590	13.9495	0.0000	1696.6913
TOTAL ADMINISTRATIV	884.2264	937.3914	239.0907	123.4991	1587.3947	14.6324	13.9495	0.0000	3800.1842
% din total	23.27%	24.67%	6.29%	3.25%	41.77%	0.39%	0.37%	0.00%	100.00%

* teren aflat permanent sub ape

BILANȚ TERITORIAL - TRUPURI DE INTRAVILAN ORAȘ BOLINTIN-VALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ

ORAȘ BOLINTIN-VALE			
Nr. Crt.	DESTINAȚIE	S. (HA)	%
1	TRUP PRINCIPAL ORAȘ BOLINTIN-VALE	607.5084	54.97%
T 1.1	Stație de epurare	0.4306	0.04%
2	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA MALU SPART	308.5167	27.91%
3	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CRIVINA	130.7074	11.83%
4	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA SUSENI	51.2309	4.64%
T 4.1	Comerț și servicii publice	8.8379	0.82%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE		1105.2409	100.00%

BILANȚ TERITORIAL - TRUPURI DE INTRAVILAN ORAȘ BOLINTIN-VALE - PROPUNERE

ORAȘ BOLINTIN-VALE			
TRUP	DESTINAȚIE	S. (HA)	%
T 1	TRUP PRINCIPAL ORAȘ BOLINTIN-VALE	913.2964	53.83%
T 1.1	Funcțiuni mixte, inclusiv locuire	57.7613	3.40%
T 1.2	Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente	72.1131	4.25%
T 1.3	Stație de epurare	0.4374	0.03%
T 2	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA MALU SPART	400.0422	23.50%
T 3	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CRIVINA	126.2715	7.44%
T 4	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA SUSENI	114.8936	6.77%
T 4.1	Funcțiuni mixte, inclusiv locuire	11.8758	0.70%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUȘ AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE		1696.6913	100.00%

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT ORAȘ BOLINTIN-VALE			BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN PROPUS ORAȘ BOLINTIN-VALE		
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (HA)		ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (HA)	
	INTRAVILAN	PROCENT % din total intravilan		INTRAVILAN	PROCENT % din total intravilan
LOCUIRE INDIVIDUALĂ	328.8310	29.75%	L1/L1r - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m.	882.9828	52.04%
LOCUIRE COLECTIVĂ	3.6329	0.33%	L1a - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m ÎN ZONE CARE NECESITĂ PARCELARE	21.9336	1.29%
			L2/L2p - LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE (max. P+3-P+4, 4N-5N), Hcornișă max. 18m.	3.4483	0.20%
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE, FERME VEGETALE, UNITATI MESTESUGARESTI, MICI INTREPRINDERI SI DEPOZITE	58.6629	5.31%	A1 - PARCURI DE ACTIVITĂȚI, UNITĂȚI INDUSTRIALE, DE PRODUCȚIE ȘI MANUFACTURĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII AFERENTE	279.5709	16.48%
NEPRODUCTIV	0.4711	0.04%	M - FUNCȚIUNI MIXTE CUPRINZÂND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERȚ, ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI MANUFACTURĂ, EXCLUSIV LOCUIRE	26.7879	1.58%
SĂNĂTATE	4.2761	0.39%			
ÎNVĂȚĂMÂNT	3.7379	0.34%	ML/MLp - FUNCȚIUNI MIXTE CUPRINZÂND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERȚ, ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI MANUFACTURĂ, INCLUSIV LOCUIRE	59.8588	3.53%
COMERT SI SERVICII PUBLICE	11.9993	1.09%	CB/CBp - ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE, INCLUSIV LOCUIRE, SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL	85.8042	5.06%
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	11.5155	1.04%			
CULTE	0.7556	0.07%	CB/CBp - ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE, INCLUSIV LOCUIRE, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL	122.4556	7.22%
CULTURĂ	0.3914	0.04%	CB - ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE, EXCLUSIV LOCUIRE, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL	6.7548	0.40%
ADMINISTRAȚIE	1.7847	0.16%	IS/ISp - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	14.5823	0.86%
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	86.8532	7.86%	T - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	93.5881	5.52%
SPAȚII PLANTATE PUBLICE	0.6813	0.06%	V1/V1r - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE TIP PARC	11.8304	0.70%
			V2 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE TIP SCUAR	2.0332	0.12%
SPORT ȘI AGREMENT	3.1951	0.29%	V3/V3r - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU SPORT ȘI AGREMENT	11.0435	0.65%
TERENURI LIBRE DESTINATE CULTURILOR AGRICOLE, AFLATE ÎN INTRAVILAN	575.1594	52.04%	V4 - SUBZONA DESTINATĂ EXPLOATĂRII RESURSELOR NATURALE ȘI RECONSTRUCȚIEI ECOLOGICE ULTERIOARE	19.3527	1.14%
SPAȚII VERZI AFERENTE INFRASTRUCTURILOR TEHNICE	3.7958	0.34%	V5 - SUBZONA CULOARELOR DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI ACTIVITĂȚILE INDUSTRIALE	13.9495	0.82%
GOSPODARIE COMUNALĂ ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	1.3355	0.12%	G1 - GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	2.4390	0.14%
CIMITIRE	4.7062	0.43%	G2 - CIMITIRE	4.7062	0.28%
BĂLȚI ȘI ZONE MLĂȘTINOASE	2.4882	0.23%			
ALBII NATURALE	0.5559	0.05%	R - ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE MAJORE	31.8105	1.87%
CANALE	0.4119	0.04%	CANALE	1.7590	0.10%
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	1105.2409	100.00%	TOTAL INTRAVILAN PROPUS	1696.6913	100.00%

II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În *Planșa 1. Încadrare în teritoriu, scara 1:20.000* sunt specificate folosința și destinația terenurilor din extravilan, iar în *Planșele 3.1 și 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare, scara 1:5.000* sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul intravilan al fiecărei localități.

În teritoriul intravilan propus, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

C – ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE

CA – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central,

CAp – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central și în interiorul zonei protejate (*)

CAr – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă

CB – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, exclusiv locuire, situată în afara perimetrului central

CBL – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central

CBLp – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central și în interiorul zonei protejate (*)

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS – Zona pentru instituții publice și servicii

ISp – Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate (*)

L – ZONA DE LOCUIT

L1 – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

L1a – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică în zone care necesită parcelare

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

L1r – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică **(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m**, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L1p – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică **(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m**, situate în interiorul zonei protejate (*)

L1rp – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică **(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m**, situate în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare în clădiri cu înălțime medie

(max. P+4, 5N), Hcornișă max. 18,0m

L2p – Locuințe colective și funcțiuni complementare în clădiri cu înălțime medie **(max. P+4, 5N), Hcornișă max. 18,0m**, situate în interiorul zonei protejate (*)

M – ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

M – Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, exclusiv locuire

ML – Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, inclusiv locuire

MLp – Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, inclusiv locuire, situate în interiorul zonei protejate (*)

A – PARCURI DE ACTIVITĂȚI, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

A1 – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente

A1p – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente, situate în interiorul zonei protejate (*)

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V1 – Subzona spațiilor plantate de tip parc

V1r – Subzona spațiilor plantate de tip parc, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V2 – Subzona spațiilor plantate de tip scuar

V2p – Subzona spațiilor plantate de tip scuar, situată în interiorul zonei protejate (*)

V3 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

V3r – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V4 – Subzona destinată exploatării resurselor naturale și reconstrucției ecologice ulterioare

V5 – Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică și activitățile industriale

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE, CIMITIRE

G1 – Gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare

G2 – Cimitire

R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE MAJORE

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I. SAU ALE SITURILOR ARHEOLOGICE”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Funcțiunea dominantă, funcțiuni complementare, condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

În zonele de tip **C** este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a localităților, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Zona centrală a localităților se caracterizează prin mixitate funcțională. În zonele de tip **C** este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste cu locuirea și funcțiunile asociate acesteia.

Parcelele care fac parte din zona centrală se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a orașului și la promovarea unei imagini de calitate.

Tipuri de subzone funcționale:

CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, cu clădiri de înălțime mică

(P+2, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

Tipuri de subzone funcționale:

CAp - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în interiorul perimetrului Zonei Centrale și în interiorul zonelor protejate, INCLUSIV LOCUIRE, cu clădiri de înălțime mică (**P+2, 3N**), Hmax cornișă=10,0m.

CAr - Subzona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central, în zonă inundabilă

CB - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, cu clădiri de înălțime mică

(≤P+2, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

CBL - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, cu clădiri de înălțime mică

(P+2, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

CBLp - Subzona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central și în interiorul zonei protejate

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona se definește prin mixitate funcțională. Locuirea poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii, realizate pe un parcelar neregulat, dezvoltat organic.

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, locuire sezonieră, case de vacanță, alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale;
- Activități socio-culturale
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), construcții anexe

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**CAp + CBLp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) **CBL** - Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.
- (3) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**CAr**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- (5) Servicii de formare – informare;
- (6) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.);
- (7) Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară)
- (8) Showroom-uri în construcții special amenajate;
- (9) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții, altele decât showroom ș.a.);
- (10) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (11) Alimentație publică;
- (12) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (13) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.
- (14) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (15) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (16) **CA + CAp** - Activități socio-culturale
- (17) **CB + CBL** – Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto
- (18) **CB + CBL** – Stații alimentare cu carburanți
- (19) **CA + CAp + CAr + CBL + CBLp** - Locuințe individuale sau colective, permanente sau sezoniere, case de vacanță
- (20) Construcții anexe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu **suprafață construită desfășurată maxim 250 mp.**
- (2) **CBL** - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- (3) **CBL** - se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 și 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Funcțiunile, altele decât locuirea, dar care funcționează în același corp de clădire trebuie să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuințelor sunt permise: comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora.
- (4) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (2) Structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Cap. 6.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall)
- (3) **CA** - Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- (4) **CA** - Stații alimentare cu carburanți
- (5) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată mai mare de 250 mp.
- (6) Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare;
- (7) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (8) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (9) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (11) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.

- (12) Comercializarea utilajelor agricole.
- (13) Depozitare de utilaje agricole.
- (14) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (15) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (16) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru parcele existente – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă	Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	12,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	8,0m	12,0m

- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de **4,0m**.
- (3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie **8,0m**.
- (4) Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 200mp**
- (5) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 350mp**.
- (6) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m**.
- (7) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

- (8) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (9) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (**retragere 0,0m**)
- (2) În zonele cu parcellar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale (exclusiv construcțiile anexe)
- (2) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (3) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.

- (4) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (5) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat;
- (6) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ **din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (7) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (8) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (9) Distanța minimă dintre construcții și **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0m**
- (10) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim de 10,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiunea exclusivă de locuire este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Autorizarea proiectelor tehnice privind accesele peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever ale acestora, se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, cap. III, art. 55. Proiectele tehnice se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G. nr. 930/2005.
- (4) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă a Municipiului București. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accese speciale, executate dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru clădirile având funcțiunea de locuire, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **10,0m la cornișă / streășină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **12,0m la cornișă / streășină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (3) Pe parcelele cu **supafața mai mare de 1000mp** se pot realiza construcții cu **înălțimea maximă la cornișă / streășină de 15,0m** (echivalentul a patru niveluri supraterane – **P+3**)
- (4) Se admite **mansardarea clădirilor de locuit** cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu **pantă de maxim 45 grade**.

- (5) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (6) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (7) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se vor evita pastșele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (6) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- (9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Anexa 6.1).
- (10) Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente (violet, roz și altele asemenea).
- (11) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (12) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (13) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Pentru parcelele cu funcțiunea de **locuire** procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.
- (6) Pentru parcelele cu **altă funcțiune** decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Toate zonele de tip **CA** - **POT maxim = 55%**

Toate zonele de tip **CB** - **POT maxim = 45%**

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

Toate zonele de tip **CA**

CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălțime **P+2**), respectiv

CUT maxim = 2,0 (pentru regim de înălțime **P+3**)

Toate zonele de tip **CB**

CUT maxim = 1,2 (pentru regim de înălțime **P+2**), respectiv

CUT maxim = 1,6 (pentru regim de înălțime **P+3**)

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.2. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice și serviciilor este discontinuă în teritoriu. Cuprinde acele teritorii ale localității aflate în zonele centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, școli, grădinițe, instituții de asistență socială, biserici, dispensare și alte asemenea). Numărul și dimensiunea acestor dotări se stabilesc în funcție de necesitățile funcționale ale localității.

Tipuri de subzone funcționale:

IS – Zona pentru instituții publice și servicii

ISp - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice și mixte etc).

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**ISp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) Pentru construcții noi sau pentru extinderi ale celor existente, construirea se va realiza pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizat și aprobat conform legii. Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire (retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor) în urma stabilirii temei program și în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.
- (3) Sunt exceptate de la prevederile alineatului anterior realizarea de împrejurimi, construcții anexe, construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală și parcaje la sol, în sensul prezentului R.L.U.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sedii administrative (Primărie, post poliție etc).
- (2) Grădinițe, școli.
- (3) Dispensare, policlinici, spitale.
- (4) Instituții de asistență socială, dotări culturale.
- (5) Biserici, alte edificii de cult.
- (6) Construcții anexe.
- (7) Locuințe sociale, cămine elevi / studenți
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
- (9) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,
- (10) Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- (11) Parcaje la sol, supraterane și subterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale de interes general;
- (4) Activități de producție, distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase*.
- (7) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele trebuie să aibă o **deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m**.
- (2) În cazul parcelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de **minim 12,0m**.
- (3) Sunt construibile **parcelele** care au o **suprafață minimă de 500 mp**.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alineatului anterior parcelele a căror funcțiune este cea de **capelă**, amplasate pe terenuri aflate în proprietatea publică sau privată a orașului Bolintin-Vale. În acest caz sunt construibile **parcelele** care au o **suprafață minimă de 200mp**.
- (5) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

- (6) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (7) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau după caz de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza la distanța de **minim 3,0m**.
- (2) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan
Aceleste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)
- (2) În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (3) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (4) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii**, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii**, dar nu mai puțin de **5,0m**.

- (6) Distanțele minime prevăzute la alin. (4) se majorează la **5,0m** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință
- (7) În cazul parcelelor destinate construcțiilor de cult, dacă acestea se învecinează cu parcele având funcțiunea de locuire, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minimum **10,0m**.
- (8) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de **15,0m**.
- (9) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (10) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.
- (11) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii, al prezentului R.L.U

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese pietonale:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
- (2) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (3) Autorizarea proiectelor tehnice privind accesele peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever ale acestora, se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, cap. III, art. 55. Proiectele tehnice se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G. nr. 930/2005.
- (4) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă a Municipiului București. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accese speciale, executate dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși **înălțimea maximă a construcțiilor de 15,0m la cornișă / streășină** (echivalentul a patru niveluri supraterrane, P+3).
- (2) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
- (3) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (3) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate, utilizând materiale de construcție durabile.
- (4) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (5) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele

strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

- (6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Procentul minim obligatoriu de **spațiu verde** plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (6) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. **25%**.
- (7) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.

ART. 17 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri, cu excepția gardului viu.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși **60%**.

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform temei program, fără a se depăși **2,0**.

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.3. L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific.

Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcellarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.

Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.

Este interzisă extinderea zonelor de locuire în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București din cadrul teritoriului intravilan, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005.

Tipuri de subzone funcționale:

L1 – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

L1a - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică în zone care necesită parcelare

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

L1r – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

L1p - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică, situate în interiorul zonei protejate (*)

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m

L1rp - Locuire individuală în clădiri de înălțime mică, situate în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10m

L2 – Locuințe colectivă și funcțiuni complementare în clădiri cu înălțime medie

(max. P+4, 5N), Hcornișă max. 18,0m

L2p – Locuințe colective și funcțiuni complementare în clădiri cu înălțime medie, situate în interiorul zonei protejate

(max. P+4, 5N), Hcornișă max. 18,0m

L1 – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcellar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe)

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, alimentație publică, locuire sezonieră, case de vacanță
- Comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren).
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), construcții anexe (**L1**).
- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**L1p + L1rp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.
- (3) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**L1r+L1rp**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având **suprafața construită la sol de maxim 250mp**.
- (2) Construcții anexe.
- (3) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (4) Parcaje la sol, supraterane și subterane ;
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte **maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)** a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- (2) Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
- (3) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
- (4) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
- (2) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri.
- (3) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (4) Activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (7) Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall);
- (8) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (9) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru parcele existente – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construite sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă	Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	16,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	8,0m	16,0m

- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de **4,0m**.
- (3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie **8,0m**.

- (4) Sunt construibile **parcelele** care au o **suprafață minimă de 250mp.**
- (5) În cazul parcelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m.**
- (6) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

- (7) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (8) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m.**
- (2) În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta aliniera caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
Aceleste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, aliniera acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan
- (4) Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei **benzi de constructibilitate cu adâncimea de max. 50m** de la aliniament, cu respectarea condițiilor de la Art. 7.
- (5) În parcelările existente, se va prelua aliniera actuală a parcelării
- (6) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- (7) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (8) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (2) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (3) În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de constructibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.
- (4) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (6) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim **3,0m**.
- (7) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de ½ din **înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

- (8) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0m** pentru construcția principală.
- (9) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- (4) Autorizarea proiectelor tehnice privind accesele peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever ale acestora, se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, cap. III, art. 55. Proiectele tehnice se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G. nr. 930/2005.
- (5) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă a Municipiului București. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accese speciale, executate dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **Înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **10,0m la cornișă / streășină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (2) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 6.1.)
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- (9) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45% pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 200 - 500mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

POT maxim = 35% pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

POT maxim = 25% pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

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

CUT maxim = 1,35 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 200 - 500mp**.

CUT maxim = 1,05 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**.

CUT maxim = 0,75 pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**.

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

L2 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE – SITUAȚIE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE

I. GENERALITĂȚI

În aceste subzone locuirea se desfășoară în construcții existente de apartamente de înălțime medie (**P+3-4, 4N-5N**), **Hmax cornișă=18,0m**. Aceste construcții se găsesc fie grupate în ansambluri fie izolat.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuirea colectivă în clădiri existente.

Funcțiuni complementare:

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

- Echipamente publice edilitare aferente locuirii

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcellarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.
- (2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale de la parter sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor, indiferent de funcțiune.
- (3) Sunt interzise orice fel de construcții noi, cu excepția imprejmuirilor, amenajărilor de spații verzi, a locurilor de joacă și a lucrărilor de infrastructură. Pentru construcțiile existente amplasate în subzona **L2** se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, termoizolare.
- (4) Este obligatoriu ca operațiunile de termoizolare să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (5) Autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate sau a construcțiilor care nu respectă prevederile autorizației de construire.
- (6) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.
- (7) Se interzic mansardarea/supraetajarea blocurilor, realizarea șarpantelor sau podurilor neutilizabile.
- (8) Pentru orice intervenție asupra unei construcții situată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**L2p**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (9) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa *II.3. Reglementări urbanistice - Organizarea circulației*). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective (doar cele existente).
- (2) În spațiile comerciale, prevăzute prin proiectul inițial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică.
- (3) Spații verzi, locuri de joacă.
- (4) Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.
- (5) Parcaje la sol.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului cărui s-a schimbat destinația.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor de la parterul clădirilor în spații comerciale de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, alimentație publică;
- (2) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3;
- (3) Schimbarea destinației subsolurilor tehnice din locuințele colective pentru amenajare de locuințe, birouri etc.
- (4) Conversia în locuințe a spațiilor cu alte destinații, cu excepția cazurilor specificate la Art. 3;
- (5) Jocuri de noroc/electronice, cazinouri;
- (6) Showroom-uri în construcții special amenajate
- (7) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
- (8) Structuri de cazare.
- (9) Activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (10) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
- (11) Ateliere de întreținere și reparații;
- (12) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (13) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (14) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (15) Construcții provizorii de orice natură.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (2) Se menține situația existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul inițial al clădirii. În caz contrar, autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate și a construcțiilor care nu respectă autorizația de construire.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Nu este cazul.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Este interzisă schimbarea destinației în suprafețe pentru parcare a autovehiculelor a altor categorii de spații
- (2) Este permisă închirierea exclusivă a domeniului public pentru parcare a autoturismelor doar către locuitorii din zonă și doar în amplasamentele special amenajate în acest scop

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se menține situația existentă. Se interzic mansardarea/supraetajarea blocurilor, realizarea șarpantelor sau podurilor neutilizabile.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții:
 - 1a. Lucrări de modificare structurală: consolidare, extindere
 - 1b. Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției
 - 1c. Lucrări de reabilitare: reabilitare termică, reabilitarea instalațiilor, reabilitarea fațadelor pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.
 - 1d. Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare

Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor L. 50/1991.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (3) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Pentru lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere necesare construcțiilor existente se vor respecta următoarele prevederi:
 - (a) Se interzic balustrii din beton sau piatră.
 - (b) Se interzice utilizarea de pereți cortină.
 - (c) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
 - (d) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.
- (6) La construcțiile existente, în cazul oricaror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele și materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (7) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (8) Pentru firme și afișaj se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor aferente ansamblurilor de locuințe colective existente se va realiza conform Cap. 6.3. a R.L.U.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în cadrul zonei de tip L2 este de 30%.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 ȘI 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

POT din proiectul inițial = POT propus – nu sunt permise densificări.

CUT din proiectul inițial = CUT propus

4.4. M – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Tipuri de subzone funcționale:

M - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție, manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, EXCLUSIV LOCUIRE

ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, INCLUSIV LOCUIRE

MLp- Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, INCLUSIV LOCUIRE, situate în interiorul zonei protejate

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț

Funcțiuni complementare:

- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.)
- Spații verzi și de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată (**MLp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
- (3) Amplasarea acestor activități trebuie să respecte *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.);
- (5) Showroom-uri în construcții special amenajate;
- (6) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- (7) Alimentație publică;
- (8) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.)
- (9) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (10) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (11) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- (12) Stații alimentare cu carburanți;
- (13) Târguri și piețe;
- (14) Spații plantate;
- (15) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (16) Locuințe de serviciu.
- (17) **ML+MLp** - locuințe individuale sau colective
- (18) Construcții anexe

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **Activități de depozitare - maxim 500 mp** suprafață construită desfășurată;
- (2) **ML** - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (4);
- (2) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (3) Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole
- (4) Depozitare de utilaje agricole
- (5) Activități de depozitare cu suprafață construită mai mare de 500mp;
- (6) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase*.
- (8) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **ML+MLp** - Pentru parcelele având funcțiunea de locuire sunt construibile parcelele care au o **deschidere către drumul public (aliniament) de minim 10,0m**.
- (2) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o **deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m**.
- (3) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) și (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de **4,0m**.
- (4) Pentru parcelele descrise la alin (3) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie **10,0m**, respectiv **12,0m**
- (5) **ML+MLp** - Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 250mp**.
- (6) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 500mp**.
- (7) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m**, respectiv **12,0m**.
- (8) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (9) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (10) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0m)
- (2) În zonele cu parcellar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (2) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (4) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepție clădirile menționate la alin (3)
- (6) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (7) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (8) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0m**.
- (9) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim de 10,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) **ML+MLp** - Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiunea exclusivă de locuire este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.
- (3) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiuni altele decât locuirea este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **ML+MLp** - Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **ML+MLp** - Pentru clădirile având funcțiunea exclusivă de locuire, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **10,0m la cornișă / streșină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterrane max. **P+2, 3N**.
- (2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **12,0m la cornișă / streșină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterrane max. **P+2, 3N**.
- (3) Se admite **mansardarea clădirilor de locuit** cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu **pantă de maxim 45 grade**.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonantă cu caracterul zonei.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț.
- (4) Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire

POT maxim = 45% pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 250 - 500mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

POT maxim = 40% pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 300mp.

POT maxim = 35% pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 350mp.

- (2) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, inclusiv funcțiuni mixte ce includ funcțiunea de locuire

POT maxim = 50% pentru parcelele **sub 1000mp**;

POT maxim = 40% pentru parcelele **peste 1000mp**;

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

- (1) Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire

CUT maxim = 1,35 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 250 - 500mp**.

CUT maxim = 1,05 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**.

CUT maxim = 0,75 pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**.

- (2) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea

CUT maxim = 1,5 pentru parcelele **sub 1000mp**

CUT maxim = 1,2 pentru parcelele **peste 1000mp**

- (3) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (4) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.5. A - PARCURI DE ACTIVITĂȚI, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

DESCRIEREA ZONEI

Zona este destinată în principal activităților economice de tip primar și secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari.

Este interzisă extinderea parcurilor de activități, industrie și depozitare în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București din cadrul teritoriului intravilan, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005.

Este interzisă amplasarea activităților agro-industriale (grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi etc.) în zonele de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București din cadrul teritoriului intravilan, în conformitate cu H.G. nr. 930/2005.

Tipuri de subzone funcționale:

A1 – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente

A1p – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură, depozitare și servicii aferente, situate în interiorul zonei protejate

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Activități de producție, depozitare, distribuție și manufactură

Funcțiuni complementare:

- Servicii și administrație.

- Spații plantate și amenajate

- Parcaje la sol, supraterane și subterane

- Agricultură

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Construirea se va realiza pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizat și aprobat conform legii. Această documentație se va întocmi în vederea ilustrării și detalierii modului în care au fost preluate și integrate prevederile P.U.G. și ale prezentului R.L.U.
- (2) Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire (retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor) în urma stabilirii temei de proiectare.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată (**A1p**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (4) Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
- (5) Amplasarea acestor activități trebuie să respecte *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Activități productive industriale și manufacturiere nepoluante
- (2) Formare profesională
- (3) Transporturi aferente activităților de producție
- (4) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (5) Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare
- (6) Activități de depozitare
- (7) Comercializarea bunurilor și materialelor produse
- (8) Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail
- (9) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto
- (10) Showroom-uri în construcții special amenajate
- (11) Clădiri de birouri proprii și servicii de alimentație publică cu acces limitat la angajați

- (12) Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri
- (13) Cercetare industrială
- (14) Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie sau mare (vezi Anexa 6.1.)
- (15) Stații de alimentare cu carburanți
- (16) Ferme vegetale
- (17) Activități destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
- (18) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole
- (19) Depozitare produse agricole
- (20) Spații plantate, parcaje la sol, subterane și supraterane.
- (21) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Dotări de gospodărie comunală, cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități cu risc tehnologic
- (2) Depozitare de materiale toxice sau poluante
- (3) Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
- (4) Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- (5) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (7) Ferme animale

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 2000 mp** și un **front la stradă (aliniament) de minim 25,0m**.
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de **minim 30,0m**.
- (3) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate
- (4) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Pentru funcțiunile destinate **activităților de producție și de depozitare** construcțiile vor respecta o retragere **minimă de 10,0m** față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
- (2) Pentru **funcțiunile de birouri și administrative** construcțiile vor respecta o retragere **minimă de 5,0m** față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
Acele distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii
- (3) Pentru toate parcelele adiacente zonelor de locuit de tip **L** sau **ML** sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. **15,0m** față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 40mp.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (5) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.
- (2) Distanța dintre construcții și una dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **minim 6,0m**, iar față de cealaltă **limită laterală** va fi de **minim 4,0m**, cu respectarea legislației în vigoare.
- (3) Distanța dintre construcții și **limita posterioară** a parcelei va fi de **minim 10,0m**, cu respectarea legislației în vigoare.
- (4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.
- (5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenirea riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.
- (2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **5,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (3) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- (4) Pentru toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevede asigurarea obligatorie a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (potrivit cerințelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99 și a Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.200).

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (2) Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor și se va determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **Înălțimea maximă**, a clădirilor destinate **activităților de producție și de depozitare** este de **12,0m la cornișă**.
- (2) Pentru **funcțiunile de birouri și administrative** **înălțimea maximă** a clădirilor va fi de **15,0m la cornișă**, echivalentul a **4 (patru)** niveluri supaterane **P+3**.
- (3) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
- (4) Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
- (4) Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
- (5) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (6) Panta acoperișului va fi de **maxim 15 grade**.
- (7) Se interzice realizarea de mansarde

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (3) Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip **L** sau **ML** sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. **15,0m** de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 40mp. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (4) Procentul obligatoriu de **spațiu verde** plantat în interiorul parcelei este de **minim 15%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcele destinate **activităților de producție și de depozitare**
POT maxim = 70%, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative pentru parcelele **sub 4000mp**;
POT maxim = 60%, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative pentru parcelele **peste 4000mp**;
- (2) Pentru parcele având exclusiv **funcțiuni de birouri și administrative**
POT maxim = 45%, pentru parcelele **sub 4000mp**;
POT maxim = 35%, pentru parcelele **peste 4000mp**;

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

- (1) Pentru parcele destinate **activităților de producție și de depozitare**
CUT maxim = 1,2 pentru parcelele **sub 4000mp**;
CUT maxim = 1,0 pentru parcelele **peste 4000mp**;
- (2) Pentru parcele având **funcțiuni de birouri și administrative**
CUT maxim = 1,8 pentru parcelele **sub 4000mp**;
CUT maxim = 1,4 pentru parcelele **peste 4000mp**;

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

4.6. V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

DESCRIEREA ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Tipuri de subzone funcționale:

V1 – Subzona spațiilor plantate de tip parc

V1r – Subzona spațiilor plantate de tip parc, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V2 – Subzona spațiilor plantate de tip scuar

V2p – Subzona spațiilor plantate de tip scuar, situată în interiorul zonei protejate

V3 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

V3r – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V4 – Subzona destinată exploatării resurselor naturale și reconstrucției ecologice ulterioare

V5 – Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică și activitățile industriale

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r – Funcțiunea dominantă a subzonelor este cea de agrement.

V4 – Funcțiunea dominantă a subzonei este cea de exploatare a resurselor naturale.

V5 – Funcțiunea dominantă a subzonei este cea de apărare contra riscurilor naturale sau antropice.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) **V5** – Amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) **V1r + V3r + V4** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **V1+V1r+V2** – Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile-pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (2) **V3+V3r** – Spații plantate, circulații pietonale și carosabile, construcții sportive, amenajări pentru sport, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (3) **V4** – Construcții și amenajări pentru exploatarea resurselor naturale; ulterior încheierii acestei activități, zona va trece printr-un proces de reconstrucție ecologică. După finalizarea acestuia, condițiile de regulament din această zonă vor fi asimilate zonei **V3**.
- (4) **V5** – Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V1+V1r+V2+V2p** – Amenajări și construcții pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde.
- (2) **V3+V3r** – Spații comerciale cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde.
- (3) În zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor (apeductelor) de alimentare cu apă a Municipiului București sunt admise următoarele utilizări: asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi.
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă a Municipiului București, cf. H.G. nr. 930/2005.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r** – parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
- (2) **V4+V5** – conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r** – Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**
- (2) **V4+V5** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **V1+V1r+V2+V3+V3r** – Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
 - Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0m.
 - Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m.
- (2) **V4+V5** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **V1+V1r+V2+V3+V3r** – Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
- (3) Autorizarea proiectelor tehnice privind accesele peste aducțiunile (apeductele) de alimentare cu apă a Municipiului București și de zonele de protecție sanitară cu regim sever ale acestora, se face doar pe baza unui aviz emis de Apa Nova București S.A., conform Ordinului ANRSC nr. 88/2007 modificat și completat, cap. III, art. 55. Proiectele tehnice se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de H.G. nr. 930/2005.
- (4) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă a Municipiului București. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accese speciale, executate dreapta-stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever.
- (5) **V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r** – Accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r** – Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor plantate.
- (2) **V4** – Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei.
- (3) **V5** – nu este cazul.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **V1+V1r+V2+V2p** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m.
- (2) **V3+V3r+V4** – Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
- (3) **V5** – Nu este cazul.
- (4) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foșoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r** – se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (2) **V4+V5** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) **V1+V1r+V2+V2p+V3+V3r**– Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m. Scururile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri.
- (2) **V4+V5** – Împrejmuirile sunt interzise.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) **V1+V1r+V2+V2p**– POT maxim = 15% - reprezintă suprafața construită însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor;
- (2) **V3+V3r** – POT maxim = 30% - reprezintă suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor / gradenelor;
- (3) **V4** – POT maxim = 10% - reprezintă suprafața construită însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor;
- (4) **V5** – Nu este cazul.

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

- (1) **V1+V1r+V2+V2p+V4**– CUT maxim = 0,10;
- (2) **V3+V3r** – CUT maxim = 0,30;
- (3) **V5** – nu este cazul.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.7. G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE, CIMITIRE

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale - echiparea edilitară și cimitirele.

Tipuri de subzone funcționale:

G1 – Subzona de gospodărie comună și a echipamentelor tehnico-edilitare.

G2 – Subzona cimitirelor.

G1 – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare și de gospodărie comună.

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și *H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (2) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodărie comună.
- (2) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
- (3) Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.
- (4) Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- (5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu e cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și *H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) În zonele cu parcellar constituit, se recomandă menținerea parcellarului existent.
- (2) Dimensiunile parcelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
- (3) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât **G1**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (5) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT conform normelor specifice;

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

CUT conform normelor specifice;

G2 – SUBZONA CIMITIRELOR

I. GENERALITĂȚI

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei:
- Funcțiunea dominantă a zonei este cea funerară.
- (2) Funcțiuni complementare:
- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de cult și de întreținere.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) În exteriorul cimitirelor se va asigura perimetral o zonă de protecție sanitară de 50,0 m prevăzută în O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. În această zonă sunt admise numai construcțiile anexe.
- (2) În ceea ce privește cimitirele existente, în trupurile principale, în zona de protecție sanitară a acestora construirea este condiționată de avizul Direcției de Sănătate Publică Giurgiu, conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții funerare, circulații carosabile și pietonale.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Clădiri de cult de mici dimensiuni (capelă), construcții pentru întreținere, parcaje, spații verzi.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Lucrări care afectează construcțiile funerare, lucrările de artă, plantațiile perimetrice și interioare.
- (2) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrice.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele afectate cimitirelor vor avea o **suprafață minimă de 1500mp** și vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**
- (2) Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre **limitele laterale** sau posterioare ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streșină** a construcției, dar nu mai puțin de **3,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (2) Circulațiile carosabile din interiorul cimitirelor vor fi pietruite sau asfaltate.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul cortegiilor funerare și intervenția vehiculelor de pompieri.
- (4) Întreaga suprafață utilă a cimitirului trebuie deservită corespunzător prin accese pietonale pietruite sau înierbate. Fiecare lot va beneficia de acces pietonal direct.
- (5) Accesele în clădirile destinate activităților de lucru cu publicul, vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în incintă se va asigura în afara circulației publice.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m la coama acoperișului.**
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul elementelor verticale ale lăcașurilor de cult, conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- (2) Edificiile religioase trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (3) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- (4) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, din care un soclu de 0,60 m, și va fi dublată cu gard viu.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri opace sau semi-transparente, cu înălțimi maxime de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul;

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

Nu este cazul;

4.8. R – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnice de importanță majoră la nivel național, regional, județean sau zonal.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea tehnico-edilitară

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele administrative și de servicii.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (2) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2..) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice echipamentelor tehnice de importanță majoră, la nivel național, regional, județean sau zonal.
- (2) Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- (3) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu e cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se menține parcelarului existent.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**.
- (2) Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **minim 6,0m**.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și **limita posterioară** va fi de **minim 10,0 m**.
- (4) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.
- (2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform normelor tehnice specifice.

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

Conform normelor tehnice specifice.

5. **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, *amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.*

Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în planșe. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.J. C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri.

Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (10,0m stânga-dreapta față de ax).

Terenuri agricole

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile, amenajările de îmbunătățiri funciare.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

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

Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. – Giurgiu.

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

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400m de limita obiectivelor speciale aparținând MapN, MI și SRI vor fi realizate în conformitate cu HG nr. 62/1996 și OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

Terenuri forestiere

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (cf. Codului silvic – Legea nr. 46/2008, art.2).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii.

Terenuri aflate permanent sub ape

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

Terenuri ocupate de căi de comunicație

Construcțiile și lucrările amplasate în zona de protecție a drumurilor județene (DJ) sau comunale (DC), vor trebui să nu afecteze, prin amplasare și funcționare, buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

Construcțiile amplasate pe parcele care au aliniamentul la drumuri de exploatare vor respecta o retragere de minim 4,0m din axul drumului.

6. ANEXE

6.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORĂȘULUI BOLINTIN VALE

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

CONSTRUCTII ANEXE - construcții de mici dimensiuni (maxim 1 nivel suprateran), realizate independent de construcția/construcțiile principală/e, cu funcțiuni precum: gararea autovehiculelor (1-2 mașini), bucătării de vară, cămări, magazii, adăpostirea animalelor (grajduri), depozitarea produselor agricole pentru subzistență sau comercializare, adăpostirea unor utilaje ce deservesc tehnico-edilitar construcția principală sau altor activități similare. Suprafața acestora NU se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

CLĂDIRI PRINCIPALE – clădiri în care se desfășoară activitatea principală, specifică zonei funcționale din care face parte imobilul.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor = Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.

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

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (CUT VOLUMETRIC) - reprezintă raportul dintre volumul construcției (V) și suprafața terenului (St).

$$CUT = V / St$$

Se folosește în zone industriale sau în care predomină construcții de tip hală, caz în care indicatorul „suprafață desfășurată” devine irelevant.

În calculul volumului nu sunt incluse spațiile amplasate în subteran.

CONSTRUCTII CUPLATE / ÎNSIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / STREĂȘINĂ- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construite, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

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

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (S_t).

$$POT (\%) = S_c / S_t \times 100$$

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

RETRAGERILE LATERALE – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

MANSARDA este ultimul nivel locuibil al unei construcții, cu o înălțime a aticului (pereții verticali perimetrali) de maxim 1,80m (înălțime liberă la interior) și care se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 de grade, fără ca vreuna dintre pantele acoperișului să depășească 45 de grade. În acest volum nu poate exista decât un singur nivel.

STRUCTURĂ DE VÂZARE CU SUPRAFAȚĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-2.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 2.000 mp;

TERITORIUL EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a comunei și limita teritoriului intravilan.

TERITORIUL INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin PUG aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. Intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate și trupuri izolate).

ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcelară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

ZONE DE EXTINDERE (NECONSTITUITE) – zone din teritoriul intravilan sau extravilan (proapse spre trecere în intravilan) în care țesutul urban este insuficient conturat (tramă stradală, parcelar, fond construit). Aceste zone se pot găsi în zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG sau în interiorul teritoriului intravilan actual.

6.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (2) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):
 - 2.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - 2.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - 2.3. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - 2.4. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - 2.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007:

- 24m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:						
	- în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2,0*	2,0*	2,0*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 m³/h			6.000 - 30.000 m³/h			peste 30.000 m³/h	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc.	7	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată : - curentă - de garaj	20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alina de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Nota: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI RUTIERE

Cf. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (republicată), Anexa nr. 1:

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioră a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioră a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioră a zonei de protecție.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: . 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legii nr. 107 /1996, *Legea apelor*, cu modificările și completările ulterioare

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	Sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.

ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AFERENTĂ ADUCȚIUNILOR (APEDUCTELOR) DE ALIMENTARE CU APĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

cf. *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, aprobate prin *Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*

Măsurile cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt următoarele:

Art. 21. (1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și insilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

Art. 22. În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1), pe aceste terenuri sunt interzise::

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcămant și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

Art. 24. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Art. 25. În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
- b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
- c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;
- d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

Art. 26 În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise:

- a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;
- b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever;
- c) pescuitul și scăldatul;
- d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor.

Art. 27. În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție:

- a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;
- b) terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, palnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

Art. 28 (1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

(2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- d) pășunatul.

Art. 29 Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărute împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi indiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

6.3. REGULI PRIVIND AMENAJAREA PLANTAȚIILOR DIN CADRUL PARCAJELOR

Subzona include parcajele în zonele rezidențiale. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat acestora și echipamentele pentru iluminat public.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Îndepărtarea împrejurimilor și a elementelor constructive care fragmentează în prezent spațiul și limitează posibilitatea de utilizare a acestuia la un număr restrâns de rezidenți;
- Realizarea unor suprafețe pavate care să permită preluarea apelor pluviale și direcționarea acestora către rețeaua de canalizare a orașului;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile constatate in situ;
- Plantarea acestor zone cu arbori cu coronament larg, care să reducă impactul negativ al marilor suprafețe minerale, atât din punct de vedere peisager cât și în ceea ce privește disconfortul termic creat de acest gen de platforme;
- Utilizarea unor specii arbustive de talie mică sau medie pentru acoperirea suprafețelor libere adiacente locurilor de parcare propriu-zise;
- Alegerea elementelor vegetale noi în concordanță cu condițiile pedo-staționale și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil (umbră, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) pe tot parcursul anului.
- Pentru amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor se va respecta un raport de 1:3 între spațiul verde / liber² și suprafața pavată (destinată parcării), respectiv 37.50 mp de spațiu verde / liber pentru 125 mp de suprafață pavată (echivalentul a 10 locuri de parcare de 2.50 x 5.00 m).
- Pentru fiecare modul de 37.50 mp se recomandă plantarea a minimum trei arbori de talia I sau II.
- Pentru amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. De regulă, pentru aceste spații se vor utiliza esențe puțin pretențioase față de condițiile pedo-staționale și foarte rezistente la căldură și poluare. Vor fi preferate specii și forme vegetale cu cerințe minimale cu privire la lucrările de întreținere.
- În aceste amenajări, la nivel arborescent vor fi utilizate specii cu o creștere accelerată în perioada de tinerețe, astfel încât efectul vegetal plantat aici să realizeze un volum vegetal important într-un timp foarte scurt.
- Pentru a contribui la viteza de formare a volumului vegetal arborescent, la plantare se vor utiliza exemplare care au trecut prin 2-3 extracții în pepinieră, având dimensiuni de minimum 4-6 metri înălțime și un nivel de înserare al coroanei de peste 3 metri.
- Amenajările vor îngloba specii de arbori cu coronament larg, care să reducă impactul negativ al acestor mari suprafețe mineralizate (parcări) la nivel de ansamblu atât din punct de vedere peisager cât și în ceea ce privește disconfortul termic creat de acest gen de platforme.
- Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.
- Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- Arborii vor fi amplasați astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora.
- Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.
- Pentru acoperirea suprafețelor libere adiacente locurilor de parcare propriu-zise înglobate de zonele plantate din cadrul parcajelor se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.
- În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformaționale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).
- Pentru spațiile plantate din cadrul parcajelor este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- Spațiile plantate din cadrul parcajelor vor îngloba echipamente și dotări adaptate activității specific generate de acest fel de spațiu.
- Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor, evitând însă suprapunerea cu rolul echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.

² Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)