

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Sos. Oltenitei, nr.232, sector 4, București; tel./fax021.636.20.82

Tel: 0731 309 778



PUZ - "DETALIERE P.U.G. - TRAMA STRADALA SI PARCELARE- STRADA
LUPU, NR. F.N. , COMUNA MOGOSOAIA, JUD. ILFOV"
BENEFICIAR: **PRIMARIA COMUNEI MOGOSOAIA**

PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL URBANISM

Denumirea lucrării: PUZ – DETALIERE P.U.G. - trama stradala si parcelare- STRADA LUPU, NR. F.N. ,
COMUNA MOGOSOAIA, JUD. ILFOV

Amplasament: Com. Mogosoaia, Str. Lupu, judetul Ilfov.

Initiator: PRIMARIA COMUNEI MOGOSOAIA

Proiectant General: SC Pro Sign DeSign SRL, cu sediul social in mun. Bucuresti, Sos. Oltenitei, nr.232, sc.2,
bl.23, et. 6, ap.47, inregistrata la Registru Comertului sub nr. J40/11896/2005, CIF RO 17755420,
reprezentata prin Urb. Sorina TACHE.

Data elaborarii: 12.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
Regulament Local de Urbanism

CUPRINS

| | |
|--|----|
| CAPITOLUL 1 | 5 |
| I. DISPOZIȚII GENERALE | 5 |
| 1. Rolul R.L.U. | 5 |
| 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism | 5 |
| 3. Domeniul de aplicare | 6 |
| CAPITOLUL 2 | 7 |
| II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ | 7 |
| IS1 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice | 8 |
| IS2 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice | 8 |
| SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 8 |
| A. Utilizări admise | 8 |
| B. Utilizări admise cu condiționări | 9 |
| C. Utilizări interzise | 9 |
| SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 9 |
| A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe) | 9 |
| B. Amplasarea clădirilor față de aliniament | 9 |
| C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 10 |
| D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 10 |
| E. Circulații și accese | 10 |
| F. Staționarea autovehiculelor | 11 |
| G. Înălțimea maximă a clădirilor | 11 |
| H. Aspectul exterior al clădirilor | 11 |
| I. Condițiilor de echipare edilitară | 11 |
| J. Spații libere și spații plantate | 11 |
| K. Împrejmuiri | 12 |

| | |
|--|----|
| SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | 12 |
| A. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 12 |
| B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 12 |
| L - Zona de locuit | 13 |
| • L1 - Zona locuintelor individuale si semicolective mici | 13 |
| SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 13 |
| A.Utilizări admise | 13 |
| B. Utilizări admise cu condiționări | 13 |
| C. Utilizări interzise | 14 |
| SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 14 |
| A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe) | 14 |
| B. Amplasarea clădirilor față de aliniament | 15 |
| C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 16 |
| D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 16 |
| E. Circulații și accese | 16 |
| F. Staționarea autovehiculelor | 17 |
| G. Înălțimea maximă a clădirilor | 17 |
| H. Aspectul exterior al clădirilor | 17 |
| I. Condițiilor de echipare edilitară | 18 |
| J. Spații libere și spații plantate | 18 |
| K. Împrejmuiri | 18 |
| SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | 19 |
| A. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 19 |
| L1b, L1b': | 19 |
| B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 19 |
| V - Zona spațiilor verzi | 19 |
| SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 19 |
| A. Utilizări admise | 19 |
| B. Utilizări admise cu condiționări | 20 |
| C. Utilizări interzise | 20 |
| SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 20 |

| | |
|---|----|
| A. Caracteristici ale parcelelor (Forme, Dimensiuni, Suprafețe) | 20 |
| V3, V4 | 20 |
| B. Amplasarea clădirilor față de aliniament | 20 |
| C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 20 |
| D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 20 |
| E. Circulații și accese | 21 |
| F. Staționarea autovehiculelor | 21 |
| G. Înălțimea maximă a clădirilor | 21 |
| H. Aspectul exteriori al clădirilor | 21 |
| I. Condițiilor de echipare edilitară | 21 |
| J. Spații libere și spații plantate | 21 |
| K. Împrejmuiri | 22 |
| SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | 22 |
| A. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 22 |
| B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 22 |
| M - Zona Mixta | 22 |
| M1b1 - Subzona funcțiunilor mixte corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor semicolective mici cu regim de înaltime de maxim P+2; | 22 |
| M5 - Subzona funcțiunilor mixte conținând servicii și echipamente publice, funcțiuni de agrement și locuire; | 22 |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 22 |
| A. Articolul 1 – Utilizări admise | 22 |
| B. Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări | 23 |
| C. Articolul 3 – Utilizări interzise | 24 |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR | 24 |
| A. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) | 24 |
| B. Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament | 25 |
| C. Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 25 |
| D. Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 26 |
| E. Articolul 8 – Circulații și accese | 26 |

| | |
|--|----|
| F. Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor | 26 |
| G. Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor | 27 |
| H. Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor | 27 |
| I. Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară | 28 |
| J. Articolul 13 – Spații libere și plantate | 28 |
| K. Articolul 14 – Împrejmuiri | 29 |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI | 29 |
| A. Articolul 16 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 29 |
| B. Articolul 17 – Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) | 29 |

CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de 98900 mp conform actelor, este situat în intravilan și are destinația de curți-construcții. Aceasta fiind suprafața de teren ce a generat P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z.

Terenul ce face obiectul domeniului de studiu OPORTUNITATE - "DETALIERE P.U.G. - trama stradala și parcelare, COMUNA MOGOSOAIA, JUD. ILFOV" este situat în intravilanul localității, în zona dinamică a acesteia, care înregistrează o creștere accentuată a ariilor construite, accesul făcându-se din DN1A.

Terenurile în suprafața de 33,24 ha, conf. documentațiilor topografice, sunt situate în intravilanul Comunei Mogosoaia. Terenurile se afla sub interdicție temporară de construire conform Hotărârii Consiliului Local Mogosoaia nr. 131/13.10.2009 și a Hotărârii Consiliului Local Mogosoaia nr. 147/24.08.2010, până la definitivarea documentației.

2.Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La elaborarea regulamentului s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Iași și de Planului General de Urbanism al Municipiului Iași în curs de avizare care a fost elaborat având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentul General de Urbanism

aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- HCL Iasi nr. 321/29.08.2017, privind respectarea conditiilor de protectia mediului in timpul executarii lucrarilor de constructii in Municipiul Iasi;
- HCL Iasi nr. 425/2007, privind determinarea numarului locurilor de parcare pentru orice tip de constructie in Municipiul Iasi;
- HCL nr. 51/28.02.2013, privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului in Municipiul Iasi.

3.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului).

Terenul reglementat in suprafata de 32,24 ha fiind suprafata de teren ce a generat documentatia de tip P.U.Z., conform certificatului de urbanism, este situat in intravilan si are destinatia de teren arabil.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile

regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-ului propus.

CAPITOLUL 2

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea și studierea unui teritoriu cuprins între DN1A, pe latura nord-estica, Lacul Chitila, pe latura nord-vestica, Str. Lupu, pe latura sud-estica, Lacul Chitila, pe latura sud-vestica.

1. Orice constructie ce se va realiza in zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare se va autoriza numai cu obtinerea prealabila a avizului emis de catre CNCF CFR, conform OMT 158/1996 si OU 12/1998 actualizata.
2. Se interzice amplasarea in zona inundabila sau de protectie a lacului Mogosoia, a obiectivelor economice sau sociale, inclusiv locuinte noi sau anexele acestora, conform legii 107/1996. Autorizarea constructiilor definitive in limitele edificabile stabilite conform plansei de Reglementari urbanistice aferente prezentului PUZ, in zonele cuprinse între limitele de inundabilitate, se poate face NUMAI dupa obținerea avizului de amplasament de la autoritatea de reglementare în domeniul apelor, reprezentată de Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea.
3. Echiparea tehnico-edilitara a zonei studiate(retele edilitare), infrastructura transport rutier-trama stradala se va autoriza anterior oricaror lucrari de construire (cladiri locuinte, dotari etc).
4. Lucrarile de modernizare a tramei stradale, de extindere a retelelor edilitare in zona studiata, pot fi executate de autoritatile locale numai daca terenul pe care acestea sunt amplasate este domeniu public.

Prin PUZ se propun urmatoarele zone si subzone functionale:

UTR-uri preluate din documentatia PUG in curs de avizare:

L1b- Locuințe individuale mici și semicolective mici cu maxim P+2E situate în afara zonei protejate, în enclave construite;

M - Zona mixta:

M1b1 - Subzona functiunilor mixte corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor semicolective mici cu maxim P+2;

M5 - Subzona functiunilor mixte continand servicii si echipamente publice, functiuni de agrement si locuire;

V4 - Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa (Lacul Chitila, Lacul Mogosoia).

UTR-uri reglementate:

IS1 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice si locuire;

IS2 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice;

M - Zona mixta comert si locuire;

L1b' - Zona locuintelor individuale si semicolective mici situate in zone nou constituite;

V3 - Zona spatiilor verzi

Vp – zona spatiilor verzi destinate padurilor

BILANT TERITORIAL

| | |
|--|-----------|
| | SUPRAFATA |
|--|-----------|

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| UTR L1b' | 236419.64 |
| UTR IS1 | 4325.70 |
| UTR IS2 | 6142.10 |
| UTR M | 4193.77 |
| L1b | 6666.55 |
| V4 | 21819.56 |
| UTR V3 | 3649.52 |
| M1B1 | 11761.35 |
| M5 | 9496.25 |
| UTR Vp | 9276.4 |
| CIRCULATII | 18649.16 |
| SUPRAFATA TOTALA TEREN | 332400.00 |

1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - REGLEMENTARI PROPUSE

IS1 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice.

IS2 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona de institutii este compusă din diferite functiuni predominand serviciile si comerțul.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

IS1

- Instituții, echipamente și servicii publice;
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Servicii sportive și de recreere în spații acoperite;
- Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Unități de sănătate și asistență socială;
- Lăcașe de cult;
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- Locuire.

IS2

- Instituții, echipamente și servicii publice;
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Servicii sportive și de recreere în spații acoperite;
- Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Unități de sănătate și asistență socială;
- Unitate de învățământ;
- Lăcașe de cult;
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;

B. Utilizări admise cu condiționări

IS1

- Se admit restaurante de orice tip pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de unitățile de învățământ și de lăcașurile de cult;
- Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, compatibile cu locuirea;
- Se admit activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de maxim 3 mașini.

IS2

Unitățile de învățământ și de sănătate ocupă o pondere de cel puțin 50% din UTR-ul de IS2.

C. Utilizări interzise

IS1 și IS2

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

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

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

IS1 și IS2

- Pentru instituțiile și serviciile publice suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp, cu un front la strada de minim 20,00 m.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

IS1 și IS2

- Construcțiile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 3,00 m ;pentru funcțiunea de locuire se vor retrage la minim 10,0m.
- La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie avand o lungime de minim 4,00 m, perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi;
- In cazul in care constructiile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea.

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

IS1 si IS2

- Construcțiile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 20,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, si nu mai puțin de 3,00 m.
- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m sau conform plansei de Reglementari Urbanistice pentru situatii speciale.
- Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 3.00m, pentru cladiri cu regim Parter si minim 5,0 de la regim propus de P+1E in sus. conform plansei de Reglementari.
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

IS1 si IS2

- Clădirile cu funcțiuni diferite de cea de locuire, vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6,00 metri, dacă fronturile opuse nu au încăperi care asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală.

E. Circulații și accese

IS1 si IS2

- Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Accesele carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public/clienti, acces de serviciu, conform prevederilor Anexei 4 - Accese carosabile din Regulamentul general de urbanism (aprobat prin H.G.R. 525/27.05.1996);
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public/clienti vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente, conform prevederilor Anexei 5 - Parcaje din Regulamentul general de urbanism (aprobat prin H.G.R. 525/27.05.1996).

F. Staționarea autovehiculelor

IS1 si IS2

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

IS1 si IS2

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei nu va depăși 20,00 m (P+4E); se accepta mansardare;
- Se admite acest nivel si nivele suplimentare doar cu acordul AACR.

H. Aspectul exterior al clădirilor

IS1 si IS2

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;
- Pentru utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.) este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

I. Condițiilor de echipare edilitară

IS1 si IS2

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

J. Spații libere și spații plantate

IS1 si IS2

- Se vor asigura spatii plantate in proportie de minim 20%, cu urmatoarele exceptii, dupa cum urmeaza:

- **IS1**

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Pentru Funcțiuni de sănătate | 10-15 mp/bolnav |
|------------------------------|------------------------|

- **IS2**

| | |
|--------------------------------|---|
| Pentru Funcțiuni de sănătate | 10-15 mp/bolnav |
| Pentru Funcțiuni de învățământ | Conform normativelor de specialitate |

- În cazul în care în cadrul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe utilizări funcționale, suprafața minimă de spații verzi va fi determinată de funcțiunea dominantă;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

K. Împrejmuiri

IS1 si IS2

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.
- Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- **IS1:** P.O.T. maxim = 35%
- **IS2:** P.O.T. maxim =35%, cu exceptia functiunii de invatamant pentru care se aplica P.O.T. maxim = 25%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. = 1,05 mp ADC / mp.teren
- În cazul mansardării se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC, adică depășirea C.U.T.-ului cu maxim 0,21 ACD/mp teren.

L - Zona de locuit

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este compusă din diferite tipuri de țesut, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- Funcțional:
 - i. preponderent rezidențial;

- **L1 - Zona locuințelor individuale si semicolective mici**

L1b - Locuințe individuale mici și semicolective mici cu maxim P+2E situate în afara zonei protejate, în enclave construite; UTR preluat din documentatia PUG in curs de avizare, reglementat prin PUZ anterior

L1b' -Locuințe individuale mici și semicolective mici cu maxim P+1E+M situate în zone nou constituite; UTR reglementat

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A.Utilizări admise

L1b, L1b':

- Locuințe individuale și semicolective mici în regim de construire discontinuu (construcții cuplate /insiruite sau izolate pe parcelă);
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- Dotări aferente zonei de locuire;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare asigurandu-se zonele de protectie ale acestora;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurii;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp;
- Adăposturi pentru maxim 5 animale, respectandu-se normele de igiena si protectie sanitara.

B. Utilizări admise cu condiționări

L1b, L1b':

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

L1b:

- Se admit mansardarea construcțiilor existente în suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de urbanism tip P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

C. Utilizări interzise

L1b, L1b':

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare tip en-gros sau mic-gros și depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive cu foarte mulți susținători, circuite automobilistice, aeroporturi, poligonuri de tragere etc).
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni fara acordul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

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

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

- Dimensiunile minime ale parcelelor pentru subzona locuințelor individuale și semicolective mici:

L1b:

| Regim de construire | PARCELĂRI ÎN ȚESUT TRADIȚIONAL | | PARCELĂRI ÎN ZONE NOI, NECONSTRUITE | |
|---------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | Suprafață mp | Front la stradă m | Suprafață mp | Front la stradă m |
| Înșiruit | 150 | 8 | 250 | 10 |
| Cuplat | 200 | 10 | 300 | 12 |
| Izolot | 200 | 12 | 350 | 15 |
| Parcelă de colț | Reducere cu 20% | Reducere cu 25% | Reducere cu 20% | Reducere cu 25% |

L1b':

| Regim de construire | Suprafață mp | Front la stradă minim (m) |
|---------------------|-----------------|------------------------------|
| Cuplate | 300 | 12 |
| Izolot | 300 | 15 |
| Insiruit | 200 | 8 |

- Se accepta doar locuinte izolate si cuplate, insiruite, cu respectarea prevederilor de mai sus.
- Se accepta fronturi mai mici la strada, pentru situatiile cuprinse in Plansa de Reglementari urbanistice.

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament**L1b:**

- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latură teșită va avea o lungime de minim 8,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a;

L1b, L1b':

- Amplasarea la aliniament nu este permisă.
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea impusa de regimul de alinare de 3.00; in ariile din vecinatatea caii ferate regimul de alinare este variabil de la 3.00 la 10.00m, conform plansei de Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala,

cu respectarea obligatorie a zonei de siguranță a căii ferate de 20.00m de la limita acesteia. Este obligatorie amplasarea construcțiilor la limita de aliniere, conf. Plansei de Reglementari Urbanistice – Zonificare Funcțională, din rațiuni de estetică urbană, în vederea creerii unui front organizat și vibrant.

- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național 1A, drumurile județene sau drumurile comunale, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a drumului, conform Ordonanței 43/28.08.1997;
- Retragerile față de aliniamentele noi propuse vor respecta distanțele menționate în Planșa de Reglementari Urbanistice – Zonificare funcțională.
- Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat cu excepția parcelelor cu acces direct din DN 1A și str. Lupu (zona imediat învecinată a căii ferate); garajelor sunt permise în afara edificabilului.
- Alte anexe permise ale locuințelor se amplasează obligatoriu retras de la aliniament și, pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din stradă; nu se admite amplasarea anexelor în afara limitelor edificabilului.

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

L1b, L1b':

- Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată, pe o adâncime de max. 20,00 m și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m; sau conform plansei, pentru excepții.
- Retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi cel puțin egale cu înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L1b, L1b':

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

E. Circulații și accese

L1b, L1b':

- Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; excepție fac parcelele care au acces din fundaturi și pentru care există situația nerespectării unui front minim de 4.00m, conform plansei de Reglementari Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private;

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.);
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale sau județene (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile ce dețin custodia acestora.
- În cazul parcelărilor dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
 - pentru o lungime de maxim 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - pentru o lungime de maxim 100 m - minim 2 benzi, cu trotuar cel puțin pe o latură și spațiu pentru manevre de întoarcere la capăt, (profil total 7 m);
 - nu se admit fundături mai mari de 100 m.

F. Staționarea autovehiculelor

L1b, L1b':

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 250 m.

G. Înălțimea maximă a clădirilor

L1b:

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (P+2E) la cornisa;

L1b':

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (P+1E+M) la cornisa;

L1b:

- Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent.

H. Aspectul exterior al clădirilor

L1b, L1b':

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (case de locuit) și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;
- Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat;

- Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brunroșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metallic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

I. Condițiilor de echipare edilitară

L1b, L1b':

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

J. Spații libere și spații plantate

L1b, L1b':

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Spațiile ramase neconstruite dintre limitele posterioare ale parcelor și limita edificabilului, vor fi plantate cu 1 arbore la 50mp precum și vegetație joasă și medie.
- Se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei, dar și spații verzi publice conform disponibilităților din teren.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Se impune plantarea de arbori în zonele rezidențiale de L1a dinpre lac, amenajându-se peisager spațiile ramase neconstruite dinpre lac.

K. Împrejmuiri

L1b, L1b':

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă; orice alte modificări se permit numai cu acordul primăriei.
- Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.
- Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

L1b, L1b':

- P.O.T. maxim = 30%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

L1b':

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

L1b:

- C.U.T. = 1.00 mp ADC / mp.teren
- Proprietarii parcelelor care prin documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.) sunt propuse suprafețe spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Comunei Mogoșoaia;
- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă demolarea construcțiilor existente având un C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

V - Zona spațiilor verzi

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spațiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat și spații plantate de protecție.

V3 - Subzona spațiilor verzi de agrement

Vp – subzona spațiilor verzi destinate pădurilor

V4 – Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări admise

V3:

- Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă, precum și mici puncte comerciale și de servicii cu o suprafață de maxim 100 mp.

- Sunt permise amenajari de piste si alei pietonale, amenajari peisagiste si locuri de joaca pentru copii.

V3, V4

- Drum de halaj si alei pietonale/biciclete/ocasional carosabil pentru intretinere zona, debarcadere, pontoane;
- Amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport;
- Anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc – tip chiosc.

Vp: nu e cazul

B. Utilizări admise cu condiționări

V3

- Cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 25% din suprafata totala;

V3, V4

- Cladirile si amenajarile pentru diferite activitati care sa nu fie separate fizic si sa impuna interdictia liberei circulatii.

Vp: nu e cazul

C. Utilizări interzise

V3, V4

- Se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale.
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

Vp: nu e cazul

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

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

V3, V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii si conform plansei.

Vp: nu e cazul

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

V3, V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii si conform plansei.

Vp: nu e cazul

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

V3, V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii si conform plansei.

Vp: nu e cazul

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

V3, V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii si conform plansei.

Vp: nu e cazul

E. Circulații și accese

V3, V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu urmatoarele mentiuni:
 - Se va asigura accesul din circulatiile publice/domeniu public ale aleilor pentru circulatie pietonala si biciclete;
 - Se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
 - Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri;
 - Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilitati in spatiile publice.

Vp: nu e cazul

F. Staționarea autovehiculelor

V3, V4

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în spatii special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte;

Vp: nu e cazul

G. Înălțimea maximă a clădirilor

V3, V4

- Cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P+2 niveluri.

Vp: nu e cazul

H. Aspectul exteriori al clădirilor

V3, V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Vp: nu e cazul

I. Condițiilor de echipare edilitară

V3, V4

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Vp: nu e cazul

J. Spații libere și spații plantate

V3, V4

- Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate.
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare

V4

- Este obligatorie plantarea de specii inalte in zona V4 de vis a vis de Palatul Brancovenesc, pentru opturarea imaginii catre cartierul rezidential. Specii recomandate: salcie, mestecan, frasin etc.

Vp: nu e cazul

K. Împrejmuiri

V3, V4

- Spatiile verzi publice cu acces nelimitat nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica scurgerea pamantului pe trotuare.

Vp: nu e cazul

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

V3, V4

- P.O.T. maxim = 30%

Vp:

POT maxim – 0%

B. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

V3:

C.U.T. maxim cu construcții, platforme și circulații = 0,35;

V4:

C.U.T. maxim cu construcții, platforme și circulații = 0,40;

Vp:

CUT maxim – 0,0

M - Zona Mixta

M1b1 - Subzona funcțiunilor mixte corespunzătoare unui țesut constituit aferent locuințelor semicolective mici cu regim de inaltime de maxim P+2;

M5 - Subzona funcțiunilor mixte conținând servicii și echipamente publice, funcțiuni de agrement și locuire;

M - Zona mixta comert si locuire;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Articolul 1 – Utilizări admise

M1b1:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Instituții, echipamente și servicii publice;
 - Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
 - Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
 - Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
 - Parcaje la sol și multietajate;
 - Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice.
-
- Locuințe semicolective mici cu maxim P+2E în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
 - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - Dotări aferente zonei de locuire;

M:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Locuințe semicolective mici cu maxim P+2E în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- Comerț de mici dimensiuni până la 150 mp

M5:

Se admit și următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective medii;
 - Locuințe sociale;
 - Dotări aferente zonei de locuire;
-
- Locuințe individuale cu maxim P+2E în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
 - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - Dotări aferente zonei de locuire;
 - Servicii sportive și de recreere în spații acoperite;

B. Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

M1b1, M5:

Se admit cu condiționări următoarele funcțiuni:

- Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult.

- Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- Se acceptă în zonele de locuire individuală orice tip de funcțiune descrisa mai sus, doar cu acordul prelabil al vecinilor (refuzul acestora trebuie fundamentat legislativ).
- Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;

C. Articolul 3 – Utilizări interzise

M1b1, M5:

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

M - alte funcțiuni decat cele permise

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

A. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

M1b1, M5:

Se vor respecta condițiile de constructibilitate de la capitolele anterioare pentru fiecare tip de locuire (L1, L2, L3,L4). Pentru toate celelalte funcțiuni se vor respecta următoarele:

Pentru zonele constituite se vor respecta următoarele condiționări:

- suprafața minimă a parcelei să fie 250,00 mp, cu front la stradă de minim 14,00 m pentru construcții dispuse izolat, 12,00 m pentru construcții cuplate și 10,00 m pentru construcții înșiruite.

Pentru zonele neconstituite se vor respecta următoarele condiționări:

- suprafața minimă a parcelei să fie 350,00 mp, cu front la stradă de minim 16,00 m pentru construcții dispuse izolat, 14,00 m pentru construcții cuplate și 12,00 m pentru construcții înșiruite.

M1b1, M5:

La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latură teșită va avea o lungime de minim 10,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a;

Se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament;

Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;

În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri;

În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național 1A, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a drumului, conform Ordonanței 43/28.08.1997;

În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a drumului, conform Ordonanței 43/28.08.1997;

În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Comunale, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a drumului, conform Ordonanței 43/28.08.1997;

Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat cu excepția parcelelor cu acces direct din DN 1A;

In cazul zonelor industriale amplasate in imediata vecinatate a unor zone prevazute ca spatii verzi , retragerea minima fata dealiniament va fi de 10,0m.

B. Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

M1b1, M5:

Se vor respecta condițiile din plansa de Reglementari.

C. Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

M1b1, M5:

Construcțiile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 20,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, si nu mai puțin de 5,00 m.

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz retragerea minimă va fi de 5,0 metri.

In cazul zonelor industriale amplasate in imediata vecinatate a unor zone prevazute ca spatii verzi , retragerea minima fata de limita posterioara va fi de 10,0m.

D. Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

M1b1, M5:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

E. Articolul 8 – Circulații și accese

M1b1, M5:

Parcellele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private;

În cazul parcelelor care nu au acces carosabil se va stabili ulterior prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.);

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților;

Stabilirea numărului admis de accese din drumurile naționale sau județene (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile ce dețin custodia acestora.

F. Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

M1b1, M5:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în

interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte;

G. Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

M1b1, M5, M:

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei nu va depăși 12,00 m (P+2E);
Se accepta aceste înalțimi numai cu acordul/avizul prealabil al Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

H. Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

Condiții generale:

M1b1, M5:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

Pentru utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.) este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române;

Se interzice modificarea ulterioară a aspectului clădirilor prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

Acoperiș și învelitori:

M1b1, M5:

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat;

Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brunroșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

Materiale pentru fațadă:

M1b1, M5:

Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră;

Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea;

Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și mestesug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Tâmplării:

M1b1, M5:

Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea;

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării;

Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

I. Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

M1b1, M5:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

J. Articolul 13 – Spații libere și plantate

M1b1, M5:

Se va asigura un procent minim de 20% spatii plantate.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

M:

Se va asigura un procent minim de 30% spatii plantate.

K. Articolul 14 – Împrejmuiri

M1b1, M5:

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

A. Articolul 16 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

M1b1:P.O.T. maxim = 30%;

M5:P.O.T. maxim = 50%;

M: P.O.T. maxim = 60%;

B. Articolul 17 – Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.)

M1b1, M5:

C.U.T. maxim = 0,9; (pentru P+1)

C.U.T. maxim = 1,2; (pentru P+2)

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Sos. Oltenitei, nr.232, sector 4, București; tel./fax021.636.20.82

Tel: 0731 309 778



M: C.U.T. maxim = 1,8;

M1b1, M5:

În cazul mansardării se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Intocmit,
Master Urb. Catalin ONCESCU
Urb. Diplamai Lavinia Otelea
Master Urb. Olga Valusescu

Verificat,
Urb. Diplomat Sorina TACHE