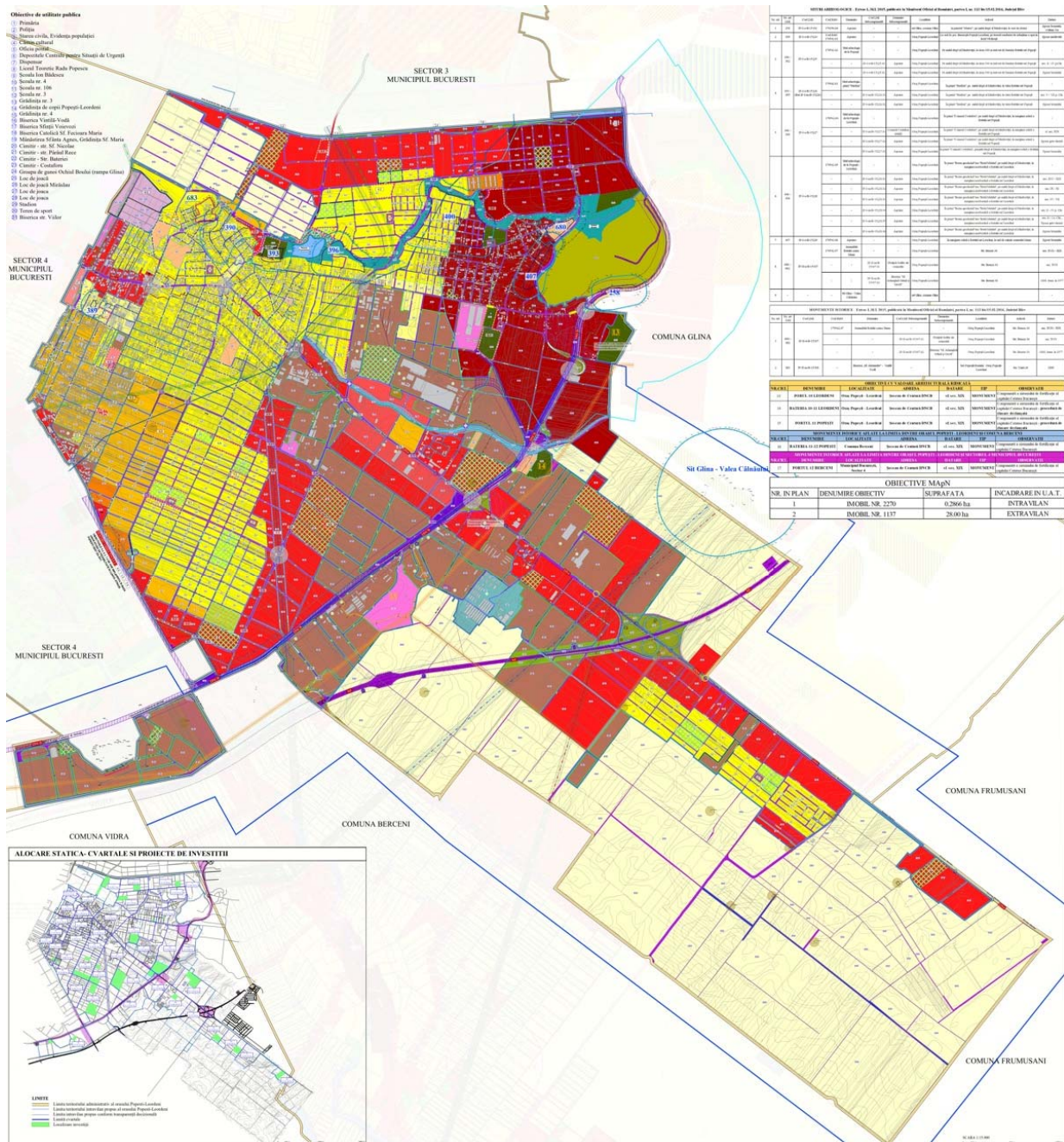


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
PROIECTANT:
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L
VERSIUNEA: 20240419

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„P.U.G. PRELIMINAR ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI:

P.U.G. PRELIMINAR ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

PROIECTANT GENERAL:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

VALABILITATE:

30 LUNI DE LA DATA INTRĂRII ÎN VIGOARE A HOTĂRÂRII DE CONSILIU

NR.: VPE2017034

VERSIUNEA: 20240419

DATA:

2024

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„P.U.G. PRELIMINAR ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

PROIECTANT GENERAL:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

ȘEF PROIECT:

URB. DIPL. AUGUSTIN IOAN SUCIU

COLECTIV DE ELABORARE:

URB. ROXANA RUSU

URB. ROSIORU IOANA - DANIELA

URB. MERISAN DIANA - IULIA

URB. ALEXANDRU – GEORGIAN CHIRIȚĂ

MANAGER DE PROIECT:

VIRGIL PROFEANU

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„P.U.G. PRELIMINAR ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

PROIECTANT GENERAL:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

ȘEF PROIECT:

URB. DIPL. AUGUSTIN IOAN SUCIU

COLECTIV DE ELABORARE:

URB. ROXANA RUSU

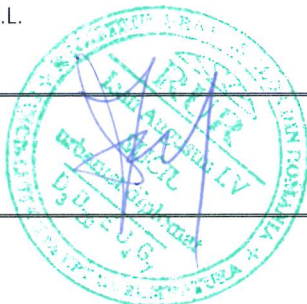
URB. ROSIORU IOANA - DANIELA

URB. MERISAN DIANA - IULIA

URB. ALEXANDRU – GEORGIAN CHIRIȚĂ

MANAGER DE PROIECT:

VIRGIL PROFEANU



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„P.U.G. PRELIMINAR ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE:

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALA A ELABORARII DOCUMENTATIEI P.U.G.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

CAPITOLUL 4 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR; REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII ȘI A LOCURILOR DE PARC

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

TITLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA; PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL I – IS – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR

1.1 IS - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE

1.2 CB - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

1.3 M - SUBZONĂ MIXTĂ (INSTITUȚII, SERVICII, LOCUIRE) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+4E

1.4 M2 - SUBZONĂ MIXTĂ (FUNCTIUNI ALTELE DECÂT LOCUIREA, CU EXCEPTIA LOCUINTELOR EXISTENTE DIN ZONA DE PROTECTIE A DEPOZITULUI DE DEȘEURI GLINA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E

CAPITOLUL II – L – ZONA DE LOCUIT

2 L - ZONA DE LOCUIT

2.1 L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI

2.2 L2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI

2.3 L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+5 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

2.4 L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MARI CU P+5 - P+10 NIVELURI

CAPITOLUL III – ID – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

3 ID - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

CAPITOLUL IV – A – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOtehNICE

4 A - SUBZONA UNITĂȚILOR AGROZOOtehNICE

CAPITOLUL V – S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

5 S1 - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

CAPITOLUL VI – G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

6.1 G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ

6.2 G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

CAPITOLUL VII – T – ZONA TRANSPORTURILOR

7.1 T1- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

7.2 T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE

CAPITOLUL VIII – V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

8.1 V2 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE AGREMENT ȘI SPORT

8.2 V3 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

8.3 V4 - SUBZONA SPAȚIILOR/CULOARELOR VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

CAPITOLUL IX – EX – ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

9.1 EX1 - SUBZONA SPAȚIILOR DESTINATE SERELOR

9.2 EX2 - DEPOZIT DE DEȘEURI NEPERICULOASE GLINA (DEPOZIT CU ACTIVITATE SUSPENDATĂ))

9.3 EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

9.4 EX4-tDS- ZONE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CAPITOLUL X- DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

ANEXE

ANEXA 1 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBTINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

ANEXA 2 -CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

ANEXA 3 - DEFINIȚII

ANEXA 4 – LEGISLAȚIE

ANEXA 5 - CLASIFICAREA UTILIZĂRIILOR

ANEXA 6 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE A FOST EMIS AVIZ ARHITECT ȘEF

ANEXA 7 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE A FOST EMIS AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

ANEXA 8 – DOCUMENTAȚII DE TIP STUDII DE FEZABILITATE PENTRU INFRASTRUCTURĂ ȘI/SAU MICRO-CVARTALE CARE AU FOST APROBATE PRIN HCL ULTERIOR APROBĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII

ANEXA 9 – CATEGORII DE INVESTIȚII PUBLICE

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„P.U.G. ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”

CAPITOLUL 1 - PRINCIPII DE ELABORARE P.U.G. ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI

Art. 1. Prezentul R.L.U. (Regulament Local de Urbanism) are caracter director și de reglementare.

(1) Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe armonizarea cu documentații superioare și legislație, conservarea patrimoniului și mediului, alocarea echilibrată a funcțiunilor și dezvoltarea controlată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

i) Această lege stabilește cadrul legal pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism, inclusiv planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD), precum și pentru coordonarea și integrarea dezvoltării urbane într-un cadru sustenabil și participativ (Art. 1 din Legea nr. 350/2001).

a) Alocarea echilibrată a funcțiunilor urbane și dezvoltarea controlată sunt reglementate pentru a asigura o utilizare eficientă a terenurilor și o dezvoltare armonioasă a localităților, așa cum este prevăzut în Art. 6 din Legea nr. 350/2001 și în Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

b) Echitatea și calitatea vieții în comunitate sunt obiectivele finale ale regulamentului de urbanism, care urmăresc să asigure un mediu de viață sănătos, sigur și accesibil pentru toți membrii comunității, în conformitate cu principiile dezvoltării urbane durabile stabilite în Art. 5 din Legea nr. 350/2001.

ii) Specialiștii și experții implicați în realizarea documentațiilor de tip PUZ și PUD, precum și arhitecții și inginerii implicați în viitoarele documentații tehnice, vor utiliza aceste principii pentru a înțelege și aplica spiritul documentației Planului Urbanistic General (P.U.G.), asigurând astfel coerența și continuitatea în planificarea și dezvoltarea urbană. Interpretarea și aplicarea regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare urbană stabilite în documentațiile de urbanism superioare, precum și cu legislația națională și normele metodologice relevante.

(a) În elaborarea documentațiilor de urbanism, se vor respecta normele metodologice și reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranța și reziliența comunităților în fața fenomenelor .

(b) Documentațiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile și cerințele stabilite în documentațiile de urbanism, asigurând astfel alinierea proiectelor de construcție și dezvoltare la strategiile și obiectivele de dezvoltare urbană durabilă.

(c) Arhitecții și inginerii vor contribui la dezvoltarea urbană prin proiecte care promovează inovația, sustenabilitatea și integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism și cu viziunea strategică a documentației P.U.G.

Art. 2. Principii fundamentale ce stau la baza P.U.G

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esența reglementărilor și în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:

I) PRINCIPIUL RESPECTĂRII DOCUMENTAȚIILOR DE RANG SUPERIOR

Documentația Planului Urbanistic General (PUG) pentru ORAȘUL POPEȘTI Leordeni este elaborată în concordanță cu documentațiile de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), respectând totodată legislația și normele de ordin superior. Această corelare este esențială pentru asigurarea unei dezvoltări urbane coerente și sustenabile.

a) Orice modificare sau actualizare a PUG va fi supusă unei analize riguroase pentru a se asigura că nu contravine prevederilor documentațiilor superioare și că răspunde nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

b) Documentațiile urbanistice subsecvente, elaborate pe baza PUG, vor respecta și ele aceleași principii de corelare, garantând astfel o viziune unitară și integrată în procesul de urbanizare la nivel local.

d) Toate documentațiile de orice palier (P.U.Z. , P.U.D, Studii de fezabilitate și Documentații pentru Autorizațiile de construire vor demonstra corelarea cu principiile prezentei documentații și respectarea tuturor condițiilor și exigențelor Planului Urbanistic General (PUG).

II) PRINCIPIUL CONSERVĂRII PATRIMONIULUI CULTURAL ȘI AL MEDIULUI NATURAL

Documentația PUG actualizează situația obiectivelor de patrimoniu de la nivelul Orașului Popești Leordeni, astfel sunt clarificate zonele de protecție aferente monumentelor și siturilor arheologice, este protejat patrimoniul mediului natural pentru păstrarea acestora ca resurse de identitate a municipiului și a comunităților adiacente.

III) PRINCIPIUL ALOCĂRII STATICE A FUNCȚIUNILOR

(1) Alocarea statică a funcțiunilor în cadrul unui cvartal este un proces esențial în planificarea urbanistică, care asigură distribuirea echilibrată a funcțiunilor necesare pentru o dezvoltare armonioasă și sustenabilă a comunităților urbane. Această metodă de alocare este reglementată prin prezenta reglementare, având ca scop crearea unui mediu de viață funcțional și adaptat nevoilor locuitorilor.

a) Conform principiilor urbanistice, alocarea statică se bazează pe un set de formule și parametri specifici care determină necesarul de spațiu pentru diferite funcțiuni, cum ar fi locuirea, educația, sănătatea, comerțul și serviciile, spațiile de recreere și infrastructura asociată.

b) Procesul de alocare statică ia în considerare numărul de locuitori și utilizatori ai cvartalului, suprafața desfășurată dominantă, precum și necesarul de spațiu pentru funcțiunile complementare, asigurând astfel o distribuție proporțională și eficientă a resurselor urbane.

c) Regulamentul local de urbanism stabilește cadrul în care se efectuează alocarea statică, detaliind necesarul minim de funcțiuni și dotări care trebuie asigurate pentru autorizarea construirii într-un cvartal. Aceste prevederi sunt concepute pentru a menține un echilibru între dezvoltarea urbană și conservarea calității vieții locuitorilor.

(2) Implementarea corectă a alocării statice este esențială pentru asigurarea unei dezvoltări urbane durabile. Prin urmare, este necesar ca toate proiectele de construcție să respecte normele stabilite în regulamentul de urbanism, contribuind astfel la crearea unui mediu urban coerent și bine structurat.

a) Alocarea statică contribuie la prevenirea supraaglomerării și la asigurarea accesului la servicii și facilități esențiale pentru toți locuitorii, precum și la conservarea spațiilor verzi și a zonelor de recreere.

b) Prin respectarea principiilor de alocare statică, autoritățile locale și ceilalți actori implicați în dezvoltarea urbană, pot planifica și implementa proiecte care răspund nevoilor actuale și viitoare ale comunității, promovând o dezvoltare echilibrată și integrată a Orașului.

c) Modul de calcul aferent necesarului de funcțiuni, se realizează ținând cont de formulele prezentate în tabelul de mai jos:

Număr Locuitori total – <i>pentru alte funcțiuni decât locuirea</i>	30 mp/locuitor, 50% din suprafața desfășurată dominantă
Număr Utilizatori total	20 mp/utilizator
Număr apartamente (suprafața medie 85mp/ apartament)	suprafața desfășurată locuire/suprafața medie apartament
Număr locuitori raportat la nr. apartamente	Nr. apartamente x 2,5 persoane
Creșă	Număr utilizatori = 1,8% x număr locuitori și/ sau utilizatori total
Grădiniță	Număr utilizatori = 6,5% x număr locuitori și/ sau utilizatori total
Școala generală	Număr utilizatori = 17,5% x număr locuitori total
Suprafața desfășurată aferentă creșă, grădiniță, școală	10 mp x nr. utilizatori

Teren de sport	1 mp x număr locuitori total
Spațiu de recreere amenajat, loc de joacă (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	2 mp x număr locuitori total
Dotări culturale (centru de recreere)	1 mp x nr. apartamente
Dotări culturale (bibliotecă)	40 mp/ 1000 locuitori
Culte (Biserică)	0,5 mp x număr locuitori total x 30%
Comerț alimentar	185 mp/1000 locuitori
Comerț nealimentar	265 mp/1000 locuitori
Alimentație publică	175 mp/1000 locuitori
Servicii	100 mp/1000 locuitori
Sănătate(dispensar/centru medical)	5 mp/consultație (populația arondată x 7.5 consultații în medie pe an x 280 zile lucrătoare)
Circulații (conform legislației în vigoare)	15% x suprafața cvartal
Parcări publice (25mp/loc de parcare)	10 locuri de parcare la 10.000 mp de suprafață construită desfășurată

e) Alocarea statică se raportează doar la cvartal pentru alocarea minimă a funcțiunilor necesare adiacente din cadrul unui cvartal, fără a ține cont de datele din teren. Autorizarea construirii nu este permisă fără asigurarea necesarului minim detaliat la nivelul regulamentului local de urbanism la capitolul Alocarea statică a funcțiunilor.

f) În termen de 12 luni de la aprobarea prin H.C.L. a prezentei documentații P.U.G se fa finaliza indexarea tuturor informațiilor în vederea creării bazei de date aferente

IV) PRINCIPIUL ALOCĂRII DINAMICE A FUNCȚIUNILOR

(1) Principiul alocării dinamice a funcțiunilor în cadrul cvartalului este un concept modern în urbanism, care permite adaptarea spațiului urban la nevoile în continuă schimbare ale populației. Acest principiu se bazează pe utilizarea tehnologiei informației pentru a gestiona eficient și flexibil funcțiunile urbane și dotările necesare într-un anumit cvartal. Prin intermediul unei aplicații informatice, se pot inventaria toate funcțiunile și dotările existente în coordonate geospațiale, permițând astfel o planificare urbană precisă și adaptivă la dinamica urbană.

a) Alocarea dinamică este susținută de legislația urbanistică actuală, care încurajează utilizarea instrumentelor digitale pentru o mai bună gestionare a resurselor urbane. Aceasta se aliniază cu principiile dezvoltării durabile, având ca scop crearea unui mediu de viață echilibrat și armonios, care să răspundă nevoilor actuale și viitoare ale comunității.

b) Implementarea acestui principiu necesită o colaborare strânsă între autoritățile locale, dezvoltatori și cetățeni, pentru a asigura că toate părțile interesate sunt implicate în procesul de dezvoltare urbană și că deciziile luate sunt transparente și în beneficiul comunității.

c) Prin utilizarea algoritmului de alocare dinamică, se pot identifica zonele care necesită dezvoltare sau conservare, se pot planifica noi funcțiuni și se pot alocă resursele în mod eficient, asigurând astfel o dezvoltare urbană sustenabilă și integrată.

d) Algoritmul de alocare dinamică este conceput astfel încât să permită adaptarea la schimbările socio-economice și la cerințele de mediu, contribuind la crearea unui cadru de viață adecvat pentru toți locuitorii.

e) Este esențial ca autoritățile locale să actualizeze periodic baza de date geospațiale, pentru a reflecta schimbările din dinamica urbană și pentru a asigura o dezvoltare echilibrată a cvartalelor.

V) PRINCIPIUL COORDONĂRII

Principiul coordonării contribuie la realizarea unei viziuni integrate și durabile pentru dezvoltarea urbană, care să respecte atât nevoile curente, cât și pe cele viitoare ale comunității, în spiritul unei dezvoltări echilibrate și responsabile față de mediu și patrimoniul cultural.

Principiul coordonării urmărește ca orice nouă funcțiune propusă, respectiv orice documentație și indicatori urbanistici aprobați, să fie coordonate și corelate cu situația existentă în zona, conform actualei documentații P.U.G.

Nicio documentație nu poate fi aprobată în mod independent, de sine stătătoare, fără a lua în considerare situația concretă din zona de referință existentă la momentul aprobării respectivei documentații (incluzând, dar fără a se limita la: infrastructură, dotări, servicii, spații verzi etc.)

VI) PRINCIPIUL DEZVOLTĂRII CONTROLATE A ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

(1) Principiul dezvoltării controlate a echipării tehnico-edilitare este unul dintre pilonii centrali ai Planului Urbanistic General (PUG) pentru ORAȘUL POPEȘTI Leordeni. Acesta stipulează că în zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este insuficientă sau inexistentă, dezvoltarea urbană trebuie să fie realizată într-un mod care să nu depășească capacitatea actuală sau planificată a infrastructurii.

a) Conform acestui principiu, utilizarea coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) este limitată temporar la jumătate din valoarea maximă admisă, până când infrastructura tehnico-edilitară este dezvoltată conform profilului și dimensiunii stabilite în documentația PUG și în studiile de fundamentare aferente. Dacă se dorește autorizarea pe CUT-ul maximal, atunci recepția lucrărilor va fi condiționată de recepționarea străzii cu infrastructura edilitară aferentă. Investiția poate fi finanțată din orice surse, publice sau private, după cum autoritatea dispune sau nu dispune de resurse financiare.

b) Această abordare asigură că dezvoltarea urbană nu va exercita o presiune excesivă asupra infrastructurii existente și că noile dezvoltări vor fi sustenabile și în concordanță cu planificarea strategică pe termen lung a Orașului.

c) Restricția temporară a C.U.T. este o măsură de precauție care protejează calitatea vieții locuitorilor și integritatea mediului urban, asigurând că noile construcții vor avea la dispoziție infrastructura necesară pentru a funcționa eficient.

(2) Implementarea acestui principiu este reglementată de legislația urbanistică în vigoare, care include Legea urbanismului nr. 350/2001 și normele metodologice de aplicare a acesteia.

a) Articolul 36 din Legea nr. 350/2001 prevede că documentațiile de urbanism trebuie să asigure corelarea dezvoltării teritoriale cu posibilitățile reale de dotare cu infrastructuri tehnico-edilitare.

b) Ghidul de aplicare a legii urbanismului subliniază necesitatea ca toate intervențiile de dezvoltare urbană să fie realizate cu respectarea capacității infrastructurilor existente și a celor planificate, pentru a evita supraîncărcarea acestora și pentru a promova o dezvoltare armonioasă a teritoriului.

c) Limitarea C.U.T. este un instrument legal care asigură alinierea dezvoltării urbane la capacitatea infrastructurii, contribuind la realizarea unei creșteri urbane echilibrate și la prevenirea problemelor legate de insuficiența echipării tehnico-edilitare.

VII) PRINCIPIUL COMPLEMENTARITĂȚII

Dezvoltarea unei zone ține cont și de minimul necesar de dotări complementare, aferent solicitării. Pentru fiecare tip de solicitare, prezentul regulament indică suprafața desfășurată minimă a funcțiunii complementare ce permite propunerea unei funcțiuni dominante la nivelul Orașului, pentru a evita suprasaturarea unor arii din oraș și pentru a evita dezvoltarea cartierelor cu o singură funcțiune.

În acest sens, dacă infrastructura de echipamente publice (școală, grădiniță, afterschool, dispensar) nu este dezvoltată la capacitatea adecvată densității locuitorilor din cvartalul respectiv, conform calculelor realizate în baza ALOCĂRII STATICE sau ALOCĂRII DINAMICE prezenta documentație limitează temporar accesul la utilizarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea dotărilor de utilitate publică necesare. (Acest articol se citește împreună cu "Art. 48. Baza de date urbane" și următoarele)

VIII) PRINCIPIUL COPARTICIPĂRII ȘI COFINANȚĂRII

Acest principiu subliniază importanța colaborării și participării active a cetățenilor, actorilor din mediul privat, precum și a investitorilor locali în procesul de implementare a acțiunilor și obiectivelor prevăzute de reglementările urbanistice. Se încurajează contribuția diversificată a acestor actori, nu doar în termeni de consultare și feedback, ci și prin cofinanțare directă sau prin contribuții în natură pentru dezvoltarea infrastructurii urbane, cum ar fi străzi, rețele de canalizare, parcuri, spații verzi și zone de joacă.

Se va urmări implicarea activă a comunității și a investitorilor locali pentru a completa eforturile autorităților locale, fără a plasa monopolul sau răspunderea exclusivă asupra acestora din urmă. Prin aceasta, se urmărește atât îmbunătățirea calitativă a mediului urban, cât și eliminarea disfuncționalităților urbane, contribuind la o dezvoltare echilibrată și sustenabilă a zonei de referință din punct de vedere economic, social, de mediu și cultural.

Investitorii locali și alte părți interesate sunt încurajate să participe la finanțarea și implementarea proiectelor de infrastructură urbană, prin mecanisme transparente și echitabile, stabilite în colaborare cu autoritățile locale în baza reglementărilor prezentei documentații și respectând legislația în vigoare aplicabilă la momentul coparticipării. Această abordare asigură un model de dezvoltare urbană care reflectă nevoile și dorințele comunității, promovează responsabilitatea împărtășită și crește eficiența investițiilor în infrastructura urbană. Solicitarea de coparticipare și cofinanțare se inițiază prin solicitarea unui Certificat de Urbanism având ca scop Studiul de Fezabilitate infrastructură și lotizare

IX) PRINCIPIUL COOPERĂRII

În cadrul procesului de dezvoltare urbană, autoritățile locale sunt responsabile atât pentru promovarea intereselor comunității locale și asigurarea conformității cu structurile superioare ce guvernează investițiile în zona studiată – principiul cooperării pe verticală – cât și pentru menținerea unei comunicări și colaborări constante cu autoritățile teritoriale adiacente, în conformitate cu principiul cooperării pe orizontală.

Sunt încurajate proiectele comune între localitățile învecinate și implicarea actorilor interesați din zonele limitrofe, pentru a promova dezvoltarea integrată și participativă a regiunii. Aceasta implică crearea de parteneriate între diferite localități și sectoare private, societatea civilă și alte entități relevante, în scopul de a realiza proiecte și inițiative care aduc beneficii multiple comunităților implicate.

Această abordare sinergică favorizează schimbul de experiențe, resurse și cele mai bune practici între localități și contribuie la soluționarea problemelor comune, precum dezvoltarea infrastructurii, protecția mediului, creșterea economică și coeziunea socială. Prin promovarea și implementarea proiectelor comune, autoritățile locale pot asigura o dezvoltare urbană mai coerentă, durabilă și inclusivă, care să servească interesele largi ale tuturor părților implicate.

X) PRINCIPIUL ECHITĂȚII

Acest principiu vizează implementarea de soluții echilibrate care să contribuie la îmbunătățirea standardelor de viață, prin armonizarea drepturilor individuale ale cetățenilor cu interesele comunității în ansamblu. Aceasta implică respectarea drepturilor fundamentale ale persoanelor fizice și juridice, precum dreptul de proprietate, dreptul de a construi, dreptul la un mediu sănătos, precum și accesul la infrastructură și utilități de bază, în timp ce se iau în considerare și obiectivele mai largi ale societății și capacitatea autorităților publice locale de a răspunde acestor nevoi, având în vedere restricțiile administrative și financiare cu care se pot confrunta.

În contextul în care autoritățile locale se pot confrunta cu dificultăți în a expropria și amenaja terenuri necesare pentru crearea de spații verzi, se propune explorarea și adoptarea de mecanisme alternative, cum ar fi inițiativa Zone Generatoare de Spații Verzi (ZECO), care pot contribui la îmbunătățirea calității mediului.

Prin implementarea principiului echității, se urmărește asigurarea că toți membrii comunității beneficiază de condiții de viață juste și de acces egal la resurse și servicii, în timp ce se protejează și valorifică mediul natural.

Astfel, se promovează o dezvoltare urbană care respectă drepturile individuale, răspunde nevoilor colective și contribuie la realizarea unui viitor sustenabil pentru toți locuitorii.

XI) PRINCIPIUL EFICIENȚEI

Acest principiu promovează adoptarea și implementarea de soluții care asigură îndeplinirea eficientă și rațională a nevoilor populației – cum ar fi infrastructura, utilitățile, sistemele de încălzire și electricitate – minimizând în același timp impactul asupra mediului și consumul de resurse. Se pune accent pe utilizarea tehnologiilor și metodelor care reduc risipa de materiale, energie și apă, și care favorizează conservarea resurselor naturale pentru viitor. În acest mod, principiul eficienței sprijină crearea unei societăți care valorizează sustenabilitatea și responsabilitatea față de mediu, asigurând în același timp un nivel de trai adecvat pentru toți locuitorii.

XII) PRINCIPIUL DEZVOLTĂRII DURABILE

Principiul dezvoltării durabile se axează pe găsirea unui echilibru între nevoile actuale ale omului și capacitatea mediului de a satisface aceste nevoi pe termen lung, îmbinând armonios aspectele de mediu, sociale și economice. În cadrul acestui context, se urmărește promovarea unui mod de viață care să asigure bunăstarea comunităților actuale, fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi. Astfel, principiul subliniază importanța utilizării responsabile și eficiente a resurselor, precum și a protecției mediului natural ca fundament pentru un viitor sustenabil.

XIII) PRINCIPIUL COERENȚEI MEDIULUI

Acest principiu vizează integrarea echilibrată a spațiilor verzi în dezvoltarea urbană, promovând creșterea acestora în mod coerent cu proiectele de investiții și dezvoltare planificate în cadrul documentației P.U.G. Se propune o abordare care depășește tratarea spațiilor verzi ca simple zone izolate, integrându-le într-un context urban mai larg și în relație directă cu nevoile de dezvoltare a localității. Astfel, prin plantarea unui număr adecvat de arbori și crearea de noi zone verzi, se urmărește îmbunătățirea calității mediului urban și a vieții locuitorilor, asigurându-se o coerență între dezvoltarea infrastructurală și conservarea spațiilor naturale. Această abordare conduce la crearea unui mediu urban sustenabil, în care dezvoltarea economică și socială este echilibrată cu protecția și valorificarea mediului înconjurător.

XIV) PRINCIPIUL PREVALENȚEI DREPTULUI LA UN MEDIU SĂNĂTOS (PRINCIPIUL COPACULUI)

Acest principiu subliniază importanța primordială a garantării dreptului la un mediu sănătos pentru toți cetățenii, acordând o atenție specială protecției și îmbunătățirii calității mediului urban. În contextul acestui principiu, se promovează o abordare holistică care recunoaște interdependența între sănătatea umană și calitatea mediului înconjurător. Prin urmare, se impune ca orice nouă dezvoltare sau funcțiune urbană, care ar putea avea un impact negativ asupra calității aerului sau consumului de oxigen, să fie compensată prin măsuri active de îmbunătățire a calității mediului, cum ar fi plantarea de arbori și crearea sau menținerea spațiilor verzi.

În virtutea principiului coparticipării și al responsabilității partajate între autorități și dezvoltatori, Autoritatea Locală se va asigura că fiecare proiect de construcție este acompaniat de un plan obligatoriu de plantare și întreținere a arborilor, astfel încât impactul asupra mediului să fie minimizat pe întreaga durată de viață a construcției. Acest "Principiu al copacului pe durata de viața construcției" încurajează adoptarea unor strategii de dezvoltare durabile, care contribuie la creșterea calității vieții prin asigurarea unui echilibru între necesitățile de dezvoltare și necesitatea păstrării unui mediu sănătos pentru actualii și viitorii locuitori. Procesul de autorizare și recepționare a lucrărilor de construcții va prevedea un plan de plantare și întreținere a arborilor. Autoritatea publică va iniția și aproba prin HCL un regulament de recepție și monitorizare a întreținerii spațiilor verzi și a plantărilor.

XV) PRINCIPIUL „POLUATORUL PLATEȘTE” ȘI RĂSPUNDEREA PENTRU MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

Acest principiu se leagă strâns de principiile precedente, în special de Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos și Principiul Eficienței, subliniind responsabilitatea directă a oricărui investitor care, prin activitățile sale de dezvoltare, cauzează daune mediului înconjurător. Aceasta implică obligativitatea ca partea responsabilă să

întreprindă măsuri adecvate de reparare sau de prevenire și să suporte costurile necesare pentru ameliorarea oricăror efecte negative. Această abordare consolidează conceptul de dezvoltare sustenabilă și asigură că impacturile negative sunt corectate la sursă, promovând astfel responsabilitatea și respectul față de mediu.

XVI) PRINCIPIUL INTEGRĂRII

Acest principiu extinde ideile stabilite în Principiul Dezvoltării Durabile și Principiul Coerenței Mediului, cerând ca planificarea urbană să fie holistică și inclusivă. Reglementările urbanistice trebuie să integreze toate funcțiunile necesare unei vieți comunitare echilibrate și sustenabile, asigurându-se că zonele rezidențiale sunt completate de infrastructură esențială, spații verzi, servicii și facilități, pentru a asigura o distribuție echitabilă a resurselor și serviciilor în toate zonele. Aceasta promovează o abordare integrată a dezvoltării urbane, care răspunde nevoilor diverse ale locuitorilor și sprijină o calitate îmbunătățită a vieții.

XVII) PRINCIPIUL CONECTIVITĂȚII

În armonie cu Principiul Integrării și cu celelalte principii legate de dezvoltarea durabilă și eficiența urbană, Principiul Conectivității pune accentul pe necesitatea creării unor rețele de comunicare și infrastructură care să unească diferitele zone și comunități, atât în interiorul localității, cât și cu regiunile învecinate. Acest principiu subliniază importanța colaborării și a planificării integrate între diferite teritorii pentru a stimula dezvoltarea economică, socială și culturală pe termen mediu și lung. Promovarea conectivității și accesibilității întărește coeziunea urbană și regională, asigurând că toți locuitorii beneficiază de oportunități egale și îmbunătățite.

XVIII) PRINCIPIUL COERENȚEI

Principiul Coerenței extinde conceptele abordate anterior în Principiul Integrării și Principiul Conectivității, punând accent pe necesitatea unei abordări uniforme și armonioase în dezvoltarea urbană. Acest principiu subliniază importanța coerenței vizuale și structurale în arhitectură, soluțiile tehnice adoptate, precum și în planificarea funcțiunilor urbane și a infrastructurii. Se urmărește crearea unui peisaj urban unitar, în care diversele elemente ale spațiului urban – de la clădiri la spații publice și servicii – să formeze un întreg armonios, contribuind astfel la crearea unei identități vizuale și funcționale coezive pentru comunitate.

XIX) PRINCIPIUL ECHILIBRULUI

În concordanță cu Principiul Dezvoltării Durabile și Principiul Echității, Principiul Echilibrului îndeamnă la o abordare holistică și imparțială în planificarea urbană, asigurând că toate aspectele și interesele comunității sunt luate în considerare în mod echilibrat. Acest principiu promovează o reglementare armonioasă a tuturor aspectelor legate de dezvoltarea urbană, de la amenajarea spațiului și până la distribuirea resurselor, asigurându-se că niciun domeniu nu este favorizat sau neglijat în detrimentul altuia. Astfel, se creează un mediu urban echitabil și sustenabil, care răspunde nevoilor diverse ale locuitorilor săi.

XX) PRINCIPIUL INOVĂRII

Principiul Inovării vine să completeze și să intensifice eforturile descrise în Principiile Precedente, cu accent pe adoptarea și implementarea celor mai recente tehnologii și practici în domeniile infrastructurii, utilităților, transportului și dotărilor. Se urmărește utilizarea inovației pentru a minimiza impactul activităților umane asupra mediului și pentru a îmbunătăți calitatea vieții în zonele urbane. Acest principiu încurajează adoptarea soluțiilor ecologice, eficiente energetic și sustenabile, promovând astfel o dezvoltare urbană care este nu doar modernă și funcțională, ci și responsabilă față de mediu și față de viitoarele generații.

XXI) PRINCIPIUL DIVIZIUNII ÎN TERITORIU

(1) Principiul diviziunii în teritoriu, în contextul conceptului de "Oraș de 15 minute", presupune organizarea spațială a orașului în cvartale funcționale. Acestea sunt definite ca zone urbane cu caracteristici specifice, delimitate de artere de circulație sau repere urbane, care permit accesul la funcțiuni esențiale într-un interval de timp redus.

a) Cvartalul devine astfel o unitate de planificare urbană ce promovează proximitatea și accesibilitatea la locuințe, locuri de muncă, comerț, servicii medicale, educație și divertisment.

- b) Diviziunea teritorială în cvartale urmărește o distribuție echilibrată a funcțiilor urbane, având în vedere criterii precum raza de deservire, diversitatea și densitatea funcțiilor.
- c) Prin această structurare, se încurajează deplasarea pe jos sau cu bicicleta, contribuind la reducerea dependenței de mijloacele de transport motorizate și la îmbunătățirea calității vieții urbane.

(2) Principiul coerenței și principiul echilibrului sunt complementare principiului diviziunii în teritoriu, toate având ca scop crearea unei viziuni integrate pentru dezvoltarea urbană sustenabilă.

- a) Aceste principii subliniază necesitatea unei planificări atente, care să răspundă nevoilor specifice ale locuitorilor și să promoveze o dezvoltare armonioasă a Orașului.
- b) Implementarea cvartalelor ca sub-unități administrativ-teritoriale permite o abordare mai focalizată pe comunitate și o gestionare eficientă a resurselor și serviciilor publice.
- c) Prin stabilirea cvartalelor pe baza criteriilor de proximitate, accesibilitate și profil funcțional, se asigură că fiecare zonă a Orașului este proiectată pentru a răspunde nevoilor locuitorilor săi, contribuind astfel la creșterea calității vieții urbane.

(3) Conceptul de "Oraș de 15 minute" oferă un cadru valoros pentru planificarea urbană, orientând organizarea funcțiilor urbane într-un mod care să maximizeze eficiența și să îmbunătățească experiența de viață a cetățenilor.

- a) Acesta promovează o viziune urbană integrată, care încurajează dezvoltarea unui mediu urban echilibrat și armonios, cu un impact pozitiv asupra vieții de zi cu zi a locuitorilor.
- b) Prin aplicarea principiilor de diviziune în teritoriu, coerență și echilibru, se urmărește transformarea orașelor în spații mai prietenoase, mai sănătoase și mai sustenabile pentru toți locuitorii.
- c) "ORAȘUL de 15 minute" reprezintă un model de urbanism progresist, care răspunde provocărilor contemporane legate de mobilitate, accesibilitate și calitatea vieții în mediul urban.

XXII) PRINCIPIUL PREZERVĂRII REZERVELOR DE TEREN

Principiul Prezervării Rezervelor de Teren completează și consolidează Principiul Dezvoltării Durabile și Principiul Echilibrului, subliniind necesitatea de a gestiona cu grijă și responsabilitate resursele terestre disponibile. Prin reglementarea atentă a utilizării terenurilor și prin păstrarea unor rezerve de terenuri agricole, pentru dezvoltări viitoare, acest principiu asigură că expansiunea urbană se face într-un mod sustenabil și că se menține un echilibru între dezvoltare și conservarea spațiilor necesare pentru recreere, agricultură sau conservarea biodiversității. Prin urmare, planificarea urbană trebuie să aibă în vedere nu doar nevoile imediate, ci și perspectivele pe termen lung, asigurând că viitoarele generații vor avea la dispoziție terenuri suficiente pentru propriile nevoi de dezvoltare și pentru menținerea unui mediu sănătos și echilibrat.

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„P.U.G. ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”**

CAPITOLUL 2 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 3. Conformitatea cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) este esențială pentru orice lucrări de construcție în ORAȘUL POPEȘTI Leordeni. Toate lucrările trebuie să respecte integral prevederile actuale ale R.L.U. și P.U.G., așa cum sunt detaliate în planșa de reglementări și în documentația R.L.U. În situația în care **prevederile P.U.G. nu pot fi respectate, este necesară elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale (P.U.Z.), Planurilor Urbanistice de Detaliu (P.U.D.), sau, după caz, a Studiilor de fezabilitate, pentru a asigura conformitatea cu reglementările urbanistice.**

a) Spațiile verzi sunt protejate prin reglementări care interzic reducerea procentului minim de spațiu verde printr-o documentație ulterioară, cu excepția cazurilor în care se elaborează și se aprobă un nou P.U.G. Aceasta asigură menținerea calității mediului urban și a zonelor de recreere pentru locuitori.

b) Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt stabilite pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și echilibrată a spațiului urban. Acestea pot fi modificate prin documentații de palier P.U.Z. sau P.U.D., cu condiția respectării limitelor minime stabilite de 1/3 din înălțimea clădirii la atic, și nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 5,00 m pentru limita posterioară, asigurând astfel spațiu suficient pentru iluminat natural, ventilație și acces de urgență.

Art. 4. Regulamentul local de urbanism al Orașului POPEȘTI Leordeni este un document esențial care stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea urbană armonioasă și sustenabilă a localității. Acesta detaliază regulile și standardele pentru regimul de construire, asigurând că toate proiectele de dezvoltare sunt în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare urbană ale Orașului.

a) Funcțiunea zonei este definită clar pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), permițând o planificare eficientă și o utilizare optimă a spațiului urban.

b) Înălțimea maximă admisă pentru construcții este stabilită în funcție de caracteristicile fiecărei zone, echilibrând nevoile de dezvoltare cu conservarea peisajului urban și a calității vieții locuitorilor.

c) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) sunt indicatori cheie care reglementează densitatea construcțiilor și asigură o distribuție proporțională a spațiilor construite și neconstruite.

d) Retragerile față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt specificate pentru a menține un aspect unitar al străzilor și pentru a asigura intimitatea și confortul locuitorilor.

e) Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, inclusiv materialele admise, sunt selectate pentru a îmbunătăți calitatea estetică a Orașului și pentru a reflecta identitatea culturală a comunității.

f) Asigurarea spațiilor verzi și a parcajelor este o prioritate, contribuind la crearea unui mediu urban sănătos și la îmbunătățirea calității aerului.

g) Realizarea împrejmuirilor și echiparea tehnico-edilărilor sunt reglementate pentru a asigura siguranța, securitatea și funcționalitatea adecvată a spațiilor urbane.

h) Prin aceste prevederi, Regulamentul local de urbanism al Orașului Popești Leordeni se angajează să ghideze dezvoltarea urbană într-un mod care respectă atât nevoile actuale, cât și pe cele viitoare ale locuitorilor săi, promovând o creștere urbană echilibrată și responsabilă.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALA A ELABORARII DOCUMENTATIEI P.U.G.

Art. 5. Corelarea P.U.G.-ului cu alte documentații

Corelarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului POPEȘTI Leordeni cu alte documentații a fost efectuată prin analiza detaliată a nevoilor și direcțiilor de dezvoltare ale Unității Administrativ-Teritoriale (U.A.T.). Această analiză a inclus studii de fundamentare cu caracter analitic, prospectiv și consultativ, care au avut ca scop alinierea la standardele naționale și (a se vedea în Anexa V pozițiile 53-56, reglementările și politicile europene). Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație și servituții de construire a fost elaborată pentru a reflecta aceste direcții și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată a orașului.

a) Documentația P.U.G. a fost concepută pentru a se integra armonios cu documentațiile de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), precum și cu reglementările și politicile europene relevante pentru dezvoltarea urbană și amenajarea teritoriului.

b) Alinierea la standardele europene implică adoptarea unor practici de planificare urbană care promovează utilizarea eficientă a resurselor, protecția patrimoniului cultural și natural, îmbunătățirea calității vieții urbane și asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

c) P.U.G. al Orașului POPEȘTI Leordeni servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale, stabilind direcții clare pentru viitoarele intervenții urbanistice și pentru gestionarea schimbărilor teritoriale în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare pe termen lung.

Art. 6. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.)

Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) este realizat în baza reglementărilor, legislației și normelor de ordin superior, enumerate în ANEXA IV – LEGISLAȚIE, având ca bază de reglementare Planul Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002, prelungit cu HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr. 19/27.03.2014, respectiv HCL nr. 04/31.01.2017; Legea 303/2015 pentru modificarea art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a art. II din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și O.U.G. nr. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene, Ordinul 233/2016 – Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

Art. 7. Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, pe teritoriul administrativ al Orașului POPEȘTI Leordeni.

Art. 8. Se exceptează de la prevederile **Art. 7** construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 9. Împărțirea teritoriului administrativ al Orașului POPEȘTI Leordeni în unități teritoriale de referință (U.T.R.) și structurarea acestuia în cvartale este esențială pentru o planificare și dezvoltare urbană coerentă. Această structurare este vizualizată și detaliată în Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, Interdicții de construire, care este parte integrantă a documentației de urbanism „P.U.G. ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV”.

Scara 1:15.000 a planșei permite o reprezentare clară și precisă a zonării funcționale și a rețelei de infrastructură, oferind o bază solidă pentru deciziile de urbanism și pentru orientarea dezvoltării viitoare a Orașului.

a) U.T.R.-urile sunt delimitate în funcție de caracteristicile existente și de direcțiile strategice de dezvoltare, având ca scop crearea unui mediu urban echilibrat și sustenabil.

b) Cvatralele sunt concepute pentru a facilita accesul la servicii și dotări publice, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor și eficientizând utilizarea resurselor urbane.

c) Planșa de reglementări urbanistice este un instrument vital pentru administrația locală, dezvoltatori și cetățeni, asigurând transparența și coerența intervențiilor în teritoriu.

d) Prin această împărțirea în cvartale se urmărește optimizarea funcțiunilor urbane, gestionarea eficientă a spațiilor și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul urban existent.

Art. 10. Planșa de reglementări cuprinde și relaționarea cu terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Orașului POPEȘTI Leordeni, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea integrată cu unitățile administrativ-teritoriale învecinate. Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal (P.A.T.Z.) - zona aglomerației urbane și zona metropolitană a municipiului București și prin Planurile urbanistice generale în curs de actualizare

TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

CAPITOLUL 4 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR; REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art. 11. Terenuri agricole din intravilan și resursele subsolului

(1) Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(2) Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor în zonele în care se evidențiază prezenta unor resurse de subsol este permisă conform legislației în vigoare la momentul solicitării Certificatului de urbanism

Art. 12. Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

(4) Zonele de protecție sanitară sunt detaliate în ANEXA 3 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM.

Art. 13. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volume și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației.

Art. 14. Zone sub incidența legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ilfov, în condițiile stabilite prin art. 46 alin. (1) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În interiorul zonelor cu patrimoniu arheologic clasat în L.M.I. și în zonele de protecție aferente (conform **ANEXA 2 - Studiul 1** și marcate pe Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire aferente prezentului P.U.G., prin certificatele de urbanism se va solicita obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ilfov.

(3) În interiorul zonelor cu potențial arheologic neclasate în L.M.I., prin certificatele de urbanism se va solicita supraveghere arheologică cu una dintre instituțiile abilitate conform legislației în vigoare. Recepția lucrărilor este condiționată de prezentarea unui raport de supraveghere arheologică întocmit de un arheolog specialist/expert, conform normelor în vigoare.

(4) În cazul siturilor arheologice identificate în prezenta documentație, se va lua în considerare zona de protecție reprezentată în cadrul Planșei de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire. În cazul siturilor ce vor fi clasate ulterior, zona de protecție va fi cea definită conform legislației în vigoare la momentul solicitării certificatului de urbanism.

(5) În cazul intervențiilor care necesită obținerea unei autorizații de construire, conform legislației, asupra monumentelor istorice (conform L.M.I. de la momentul solicitării C.U.) sau asupra imobilelor aflate în zonele de protecție aferente, prin certificatele de urbanism se va solicita obținerea avizului Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Ilfov, conform art. 46 alin. (1) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(6) În cazul monumentelor istorice clasate LMI, identificate în prezenta documentație, se va lua în considerare zona de protecție reprezentată în cadrul Planșei de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire. În cazul monumentelor ce vor fi clasate ulterior, zona de protecție va fi cea definită conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 15. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, zone inundabile și altele asemenea.

(2) Sub condiția eliminării factorilor naturali de risc natural, prin efectuarea unor lucrări specifice (deseșări, consolidări de terenuri, etc.) care se vor aproba de autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme competente după caz, ulterior efectuării lucrărilor de eliminare a factorilor de risc, sunt admise construcții și amenajări pentru care se obțin avize favorabile emise de către autoritățile competente.

Art. 16. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția lucrărilor pentru care legea permite obținerea avizului din partea instituțiilor sau operatorilor abilitați.

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

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

Art. 17. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este stabilită prin ordin comun al Ministrului Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri, Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministrului Mediului, Ministerului Apelor și Pădurilor, Ministrului Sănătății, Ministrului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, Ministrului Apărării Naționale și Ministrului de Interne.

Art. 18. Asigurarea echipării edilitare

(1) Asigurarea echipării edilitare reprezintă un proces esențial în dezvoltarea infrastructurii urbane, care trebuie să fie în concordanță cu capacitatea financiară și tehnică a administrației publice locale, precum și cu resursele investitorilor interesați. Este imperativ ca orice proiect de construcție să fie evaluat în contextul impactului său asupra rețelelor existente de echipare edilitară și să se asigure că nu se exercită o presiune excesivă asupra acestora.

a) În cazul în care proiectele propuse presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile actuale, autorizarea construcțiilor va fi amânată, pentru a preveni supraîncărcarea infrastructurii și pentru a menține un nivel adecvat de servicii pentru comunitate.

b) Pentru a facilita dezvoltarea sustenabilă, autoritățile pot condiționa autorizarea construcțiilor de încheierea unui acord care să stipuleze obligația investitorilor de a contribui parțial sau integral la lucrările de echipare edilitară, fie prin realizarea directă a acestora, fie prin participare financiară. Această abordare asigură că dezvoltările noi sunt însoțite de infrastructura necesară și că investitorii își asumă o parte din responsabilitatea pentru dezvoltarea urbană.

c) Prin implicarea activă a investitorilor în procesul de echipare edilitară, se creează un parteneriat între sectorul public și cel privat, care poate duce la realizarea de proiecte de infrastructură mai eficiente și la îmbunătățirea calității vieții urbane.

d) Implementarea acestor măsuri necesită o planificare în baza unui studiu de fezabilitate.

Acest articol se citește împreună cu VI) PRINCIPIUL DEZVOLTĂRII CONTROLATE A ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

- (2) În Certificatele de Urbanism emise pentru unități protejate propuse (locuințe) din zona Depozitului Glina se va menționa distanța față de acesta. Condițiile de amplasare a construcțiilor sunt prevăzute în PLANSA ZONIFICARE FUNCTIONALA; PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE
- (3) În toate zonele funcționale se admit platforme ecologice de selectare a deșeurilor urbane (pentru domeniul public) cu condiția obținerii avizului Direcția de Sănătate Publică.
- (4) În toate zonele funcționale sunt interzise:
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament și de sistematizare verticală care nu se autorizează deodată cu imobilele
 - orice lucrări de terasament și de sistematizare verticală care și care conduc la realizarea de diferențe de nivel mai mari de 20 cm față de cotele terenurilor învecinate sau față de cota străzii din care terenul are acces.
 - orice lucrări de terasament și de sistematizare verticală care și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (5) sistematizarea verticală a terenurilor, inclusiv a accesurilor, se va proiecta astfel încât apele pluviale să fie preluate în sistemul de canalizare aferent lotului.

Art. 20. Indicatorii de utilizare a terenului

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

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

- (1) Pentru terenurile reglementate în două UTR-uri, se calculează indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) pe fiecare UTR în parte, în baza unei ridicări topografice, cu transpunerea UTR-urilor pe ridicarea topografică.
- (2) în orice zona de reglementare este permisă reparația și renovarea unei clădiri existente, chiar dacă clădirea existentă nu respecta reglementările UTR-ului în care este amplasată.
- Extinderea unei clădiri existente, renovate sau reparate sau realizarea unor construcții noi pe aceeași parcelă se supune reglementărilor UTR-ului în care este amplasată. Prezentul **punct** se citește împreună cu Art. 25, alin. (3).
- (3) Prezentul articol se citește împreună cu CAPITOLUL 8 - DISPOZIȚII FINALE.

Art. 21. Derogări în caz de expropriere

- (1) Clădirea va respecta retragerile față de noua limită a terenului.
- (2) Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și (C.U.T.) se calculează în baza suprafeței inițiale a terenului.
- (3) Sub rezerva oricăror prevederi legale imperative contrare, beneficiile prezentului articol sunt aplicabile sub condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând până la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente, ce va face această solicitare.

Art. 22. Măsurile privind încurajarea dezvoltării durabile și unitare

- (1) În toate zonele de reglementare se pot amenaja spații verzi și plantații, inclusiv în zonele propuse spre expropriere pentru organizarea de spații verzi. Este necesar ca până la dezvoltarea infrastructurii pe terenul afectat, acesta să fie amenajat ca spațiu verde. Aceste spații verzi plantate nu sunt luate în calculul suprafețelor minim impuse a fi plantate în cadrul documentațiilor pentru autorizațiile de construire.

Art. 23. Măsurile privind încurajarea dezvoltării intensive

- (1) Parcelele de colț sau cele amplasate în intersecțiile în T (conform definiției din ANEXA 3), în orice zonă de reglementare cu excepția U.T.R. L, beneficiază de un spor de înălțime de maxim 2 niveluri peste nivelul maxim reglementat, cu condiția să se retragă față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45 grade la acesta.

Art. 24. Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Pentru terenurile pe care sunt propuse prin prezentul P.U.G. a se realiza obiective de utilitate publică altele decât circulații se pot emite Certificate de Urbanism la solicitarea beneficiarilor/proprietarilor privați ai terenurilor cu următoarele condiționări:

- (i) Pentru terenurile pe care sunt propuse prin prezentul P.U.G. a se realiza obiective de utilitate publica Primăria are drept de preemțiune în vederea cumpărării pentru utilitate publică.
- (ii) Certificatele de Urbanism pentru terenurile pe care sunt propuse prin prezentul P.U.G. a se realiza obiective de utilitate publică se vor emite cu interdicție temporară de construire pentru 9 luni, timp în care Primăria Orașului POPEȘTI Leordeni are dreptul să achiziționeze terenul pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică.
- (iii) În cazul în care în perioada de 9 luni a interdicției temporare primăria nu demarează procedura de achiziție a terenului respectiv, beneficiarul/proprietarul poate solicita începe procesul de avizare și poate solicita emiterea Autorizației de Construire în baza reglementarilor din prezentul P.U.G. pentru zona funcțională/UTR în care se încadrează, fără a mai ține cont de propunerea pentru realizare obiectivului de utilitate publică.
- (iv) Demararea procedurilor de cumpărare sau expropriere pentru cauza de utilitate publică se vor face prin grija Secretarului Primăriei Orașului POPEȘTI Leordeni.
- (v) Primăria Orașului POPEȘTI Leordeni are posibilitatea să anunțe intenția de renunțare la dreptul de preemțiune oricând de la data emiterii certificatului de urbanism, în termenul de 9 luni de la emitere.
- (3) În scopul creării de parcuri, spații verzi publice, locuri de joacă și orice alte funcțiuni publice, orice persoană fizică sau juridică poate să inițieze ofertă de donație pentru terenuri mai mari de 150 mp.
- (4) Orice persoană fizică sau juridică poate asigura prin donație fonduri pentru achiziția/exproprierea de către Primăria Popești Leordeni a unor suprafețe de teren mai mari de 1.000 mp, atât pentru terenurile din lispa obiectivelor de investiție cât și pentru orice alt teren. Donatorul se obligă prin actul de donație să suporte și eventualele daune interese stabilite printr-o hotărâre definitivă și irevocabilă de o instanță ulterior exproprieri.
- (5) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentațiilor Studiu de fezabilitate sau D.T.A.C., în condițiile legii.
- (6) În cazul în care la faza documentațiilor tip studiu de fezabilitate sau D.T.A.C., aferente proiectelor de infrastructură rutieră, se constată că adiacent căilor de circulații publice existente sau propuse, este necesară mărirea amprizei cu până la maxim 4 m în zonele L și până la maxim 7 m în celelalte zone funcționale, de oricare parte a axului străzii, iar pe terenurile respective nu se găsesc construcții monumente istorice clasate, atunci ampriza se poate mari fără a fi nevoie de alte documentații urbanism P.U.Z. sau P.U.D.
- (7) Pentru amenajarea căilor de circulații publice sau a celor cu caracter public precum și pentru infrastructura tehnico-edilitară de orice fel, finanțate din orice surse publice sau private, se vor emite autorizații de construire direct în baza prezentei documentații, fără a fi necesară elaborarea altor documentații de urbanism, sub condiția încadrării propunerilor în prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și a Planșei - Reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire. Geometrizarea ce va face obiectul studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice poate varia față de soluțiile din P.U.G. cu condiția încadrării proiectului în limitele zonelor delimitate ca infrastructură conform reglementarilor acestui P.U.G.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 25. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public existent sau prevăzut a se realiza conform prezentului P.U.G, (...) împreună cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și al administratorului drumului, în conformitate cu normele în vigoare, se vor autoriza următoarele:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje subterane și supraterane, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- d) pasajele subterane sau supraterane care să permită traficul pietonal, inclusiv funcțiuni complementare (de ex: comerciale, alimentație publică, etc).

e) stații de transport în comun, în zonele delimitate la nivelul planului de reglementari aferent P.U.G. identificate în cadrul legendei ca „Stații de transport public propuse”; în acest caz, profilul stradal al arterei unde este posibilă amplasarea unei stații de transport în comun, poate fi modificat față de cel din caietul de profile, în limita a 4 metri, conform soluției propuse de proiectantul fazei de studiu de fezabilitate și a avizelor de specialitate, fără a fi necesară elaborarea unor studii de specialitate.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zona de siguranță și zona de protecție, care sunt reglementate ca zona T1 în planșa de reglementări (precum și a celor prevăzute în Studii de Fezabilitate viitoare realizate în conformitate cu prezenta reglementare) .

(3) Ocuparea căilor publice în scopul derulării de activități comerciale va fi limitată prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate doar amplasarea de tonete și alte echipamente mobile, în baza unui regulament local de utilizare a domeniului public, elaborat și aprobat la nivelul autorității locale.

Art. 26. Amplasarea față de căi navigabile și cursuri de apă potențial navigabile

(1) În zona de protecție aferentă cursurilor de apă și a lacurilor, lucrările care necesită Autorizație de construire se vor executa doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

Art. 27. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare lucrările care necesită Autorizație de construire se vor executa doar cu avizul C.N.C.F.R.- Sucursala Regională București.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată fata de axa liniei de cale ferata, cea mai aproape de imobil și construcție.

(3) Prezentul articol se citește împreună cu ANEXA 1 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - 10. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.C.F.R.- Sucursala Regională București.

(4) Extinderea căilor ferate construite pe terenuri proprietate privată se va face cu avizul C.N.C.F.R.- Sucursala Regională București, deodată cu instituirea zonei de protecție conform recomandărilor și restricțiilor ce se vor impune.

Art. 28. Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) pe aliniament, atunci când fondul constituit prezintă fronturi existente amplasate pe aliniament sau în cazul în care prezentul regulament nu prevede altfel;
- b) în zonele configurate, retragerea de la aliniament va fi conform caracterului străzii (se vor respecta aceleași retrageri ca cele ale construcțiilor învecinate existente) sau conform alinierii dominante dată de clădirile existente (atunci când frontul este parțial constituit), cumulativ cu retragerile speciale (referitoare la funcțiune) impuse prin R.L.U. pentru fiecare zonă de reglementare;
- c) în zonele nou configurate, retragerea se va raporta la noile aliniamente propuse (noile limite de proprietate propuse), conform reglementărilor pentru fiecare zonă funcțională.

d) în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție intabulată sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan; Sunt interzise calcanele vizibile din domeniu public.

e) în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție într-o stare avansată de degradare (neviabilă), iar caracterul străzii indică tendința clădirilor noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii caracteristice;

g) În cazul în care terenul are acces la strada printr-o servitute, peste care nu se suprapune o viitoare strada, atunci amplasarea clădirii se face fata de toate laturile după calculul și reglementările aferente UTR-ului respectiv pentru limitele laterale. Excepție face terenul în care se înfundă accesul, care are 3 laturi ce se calculează și unde se aplică calculul de tip retrageri laterale pe 3 laturi și o retragere posterioară.

h) În cazul loturilor cu accesuri din mai multe străzi, se va respecta conformarea aferentă fiecărei categorii de stradă.

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

(3) Pentru terenurile afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții va lua în considerare noul aliniament al viitoarei străzi.

(4) Pe suprafața terenurilor reglementate în prezenta documentație pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație nu se emit autorizații de construire, cu excepția celor prevăzute la art. 26 și a construcțiilor cu caracter provizoriu aparținând administratorilor de rețele.

(5) În cazul în care printr-o documentație de urbanism de interes public aprobată anterior a fost propusă o dezvoltare a infrastructurii publice ce afectează terenuri private, iar prin prezenta documentație P.U.G. se renunță la respectiva dezvoltare, pentru terenurile astfel afectate pentru care au fost efectuate lucrări de dezmembrare și/sau expropriere se permite inițierea unei proceduri pentru un schimb și/sau transfer de teren, pentru reîntregirea terenului inițial afectat, fără a fi nevoie de realizarea unei alte documentații P.U.Z. sau P.U.D.

(6) Racordarea alinierilor la intersecțiile străzilor se va realiza prin proiectul D.T.A.C. de către proiectantul lotului de colț după cum urmează: se trasează bisectoarea unghiului format de străzi, se trasează perpendiculara pe bisectoare care să aibă lățimea egală cu $1/4$ din distanța dintre alinierea străzii cu profilul cel mai mic. Dacă $1/4$ din distanța dintre alinierea < 3 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 3 m, dacă $1/4$ din distanța dintre alinierea > 12 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 12 m. Racordurile sunt reglementate prin normele de proiectare.

Art. 29. Amplasarea fata de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea unor retrageri specifice față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Aceste retrageri sunt stabilite la cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată de la nivelul terenului neamenajat până la atic sau cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri pentru limitele laterale, respectiv nu mai puțin de 5 metri pentru limita posterioară, asigurând astfel spațiu adecvat pentru iluminare, ventilație și intervenții în caz de incendiu.

a) Retragerile laterale pot fi ajustate prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) sau Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), dar nu pot fi mai mici de o treime din înălțimea clădirii, măsurată de la nivelul terenului neamenajat până la atic sau cornișă, dar nu mai puțin de 2 metri pentru limitele laterale, respectiv nu mai puțin de 5 metri pentru limita posterioară. Orice propunere de modificare sub această limită va fi considerată ca fiind o treime și va trebui să fie solicitată în mod corespunzător prin certificatele de urbanism de construire. Modificări sub această valoare pot fi aprobate doar printr-un nou Plan Urbanistic General (PUG).

b) Retragerile dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă trebuie să fie cel puțin egale cu înălțimea celei mai înalte clădiri. Aceste retrageri pot fi, de asemenea, ajustate prin PUD sau PUZ, dar nu mai puțin de două treimi din înălțimea celei mai înalte clădiri. Orice propunere de modificare sub această limită va fi considerată ca fiind două treimi și va trebui să fie solicitată în mod corespunzător prin certificatele de urbanism de construire. Modificări sub această valoare pot fi aprobate doar printr-un nou PUG.

c) Retragerile trebuie să fie conforme cu accesurile și spațiile necesare pentru intervenții în caz de incendiu, conform legislației în vigoare, asigurând siguranța clădirilor și a ocupanților acestora.

d) În cazuri excepționale, retragerile pot fi reduse la zero metri, fără a afecta nivelul de înălțime al clădirii, atunci când terenul este învecinat cu domeniul public, zone de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare sau zone de interdicție de construire pentru viitoare proiecte de dezvoltare urbană.

e) Aceste reglementări sunt aplicabile tuturor Unităților Teritoriale de Referință (UTR) și trebuie citite în concordanță cu prevederile specifice fiecărei UTR, așa cum sunt ele detaliate în cadrul documentației de urbanism.

(2) În cazul în care există mai multe parcele ale aceluiași proprietar, despărțite de terenuri aflate în domeniul public, se poate aproba realizarea unui schimb de terenuri între titularii dreptului de proprietate, cu respectarea condițiilor legale fără a fi nevoie de elaborarea unei alte documentații P.U.Z..

(3) Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot și vibrații, se amplasează în clădiri separate, la distanță de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor și cu asigurarea unei perdele verzi de protecție. Distanța se măsoară între fațada unității și perimetrul locuinței. Pentru unitățile sus menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, conform legislației în vigoare.

(4) Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusa conform fiecărei UTR în parte, după cum urmează:

- a) fata de aliniere, cel mult doua retrageri;
- b) fata de limitele laterale, maxim o data pe cate o latura sau maxim de doua ori doar pe o singura latura;
- c) fata de limita posterioara, nu se limitează numărul de retrageri.
- d) retragerile prevăzute la punctele a), b) și c) se pot face concomitent sau independente unele față de altele.

Art. 30. Reguli privitoare la calcane

(1) Dacă terenul se învecinează pe limitele laterale sau posterioare cu calcanul unei clădiri, atunci în mod obligatoriu calcanul va fi acoperit cu o construcție. În funcție de regimul de înălțime dominant al zonei se recomandă ca o construcția nouă propusă, să extindă calcanul în plan vertical cu 1-2 niveluri pentru a oferi pe viitor posibilitatea vecinului/nilor să supraetajeze clădirea existentă.

(2) Prin prezentul R.L.U. se interzice generarea de calcane vizibile din domeniu public sau față de parcelele pe care sunt amplasate clădiri publice, monumente istorice clasate sau clădiri de cult; în acest caz se respectă o retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă sau la atic, dar nu mai puțin de 10 m până la clădirea publică, monument sau biserică ortodoxă existentă.

(3) Pentru construirea de noi clădiri de cult, noua construcție va fi retrasă în interiorul parcelei față de limitele laterale și posterioare astfel încât să se asigure o distanță minimă de 10,00 m față de clădirile existente cu caracter definitiv, iar acolo unde terenul alăturat nu este construit, minim 7,00 m față de limitele laterale și posterioare.

(4) Restricțiile de la alin. 2, 3 și 4 nu pot fi derogate printr-o documentație P.U.D.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII ȘI A LOCURILOR DE PARCARE

Art. 31. Accesuri carosabile

(1) Accesul carosabil este un element esențial în procesul de autorizare a construcțiilor. Acesta trebuie să asigure o lățime minimă de 4,00 m, permițând astfel intervenția eficientă a serviciilor de urgență și respectând normele de siguranță stabilite de legislația în vigoare. Accesul trebuie să fie direct dintr-o circulație publică sau asigurat prin drept de trecere legal constituit și înregistrat în cartea funciară a proprietății.

a) În situațiile în care lungimea accesului depășește 50 m sau când numărul locurilor de parcare (existente plus cele nou propuse) ce sunt accesate folosind respectivul acces este mai mare de 120, lățimea minimă a accesului carosabil trebuie să fie de 9 metri, asigurând astfel spațiu adecvat pentru circulația și manevrarea vehiculelor.

b) Pentru locuințele individuale situate în intravilanul vechi, se poate acorda o autorizație de construire chiar și în absența îndeplinirii condițiilor standard de acces carosabil, cu condiția ca aceasta să nu contravină altor prevederi legale și să nu pună în pericol siguranța publică sau accesul serviciilor de urgență.

(2) Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin. (1) se supun legislației și normativelor în vigoare.

(3) În cazul în care investitorul privat va realiza cu resurse proprii lucrările de infrastructură rutieră reglementate în prezenta documentație P.U.G., acesta va putea autoriza lucrările cu respectarea condițiilor impuse de avizele furnizorilor și deținătorilor de utilități ce au stat la baza prezentei documentații P.U.G., cu respectarea profilurilor stradale și a clasei de importanță și siguranță în concordanță cu proiectarea și exploatarea drumurilor publice.

Art. 32. Accesuri pietonale

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

În sensul prezentului articol, accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții, se pot face derogări de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 34. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pot fi realizate de către administrația publică, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor/acordurilor încheiate cu consiliul local.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale

- (1) Apă potabilă: orice construcție de locuit și orice construcție putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică Ilfov și a Apelor Române, conform legislației în vigoare;
- (2) Canalizare menajeră: racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;
- (3) Canalizare pluvială: amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (4) Rețele electrice, telefonice și CATV: cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- (5) Gaze: toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;
- (6) Salubritate: orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere, cu respectarea legislației în vigoare.
- (7) La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente.
- (8) În zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare este permisă construirea de artere de circulație cu avizul autorităților competente și al operatorilor de rețele din zonele respective. În cazul traseului rețelei de transport energie electrică LEA cu o capacitate de 400kv, conform aviz Transelectrica nr. 1/07.01.2020, se propune realizarea unei circulații de categoria 2 (cu 2 benzi pe sens), prin proiecte

specifice la nivelul cărora vor fi prevăzute condițiile de coexistență impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA.

Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică.
- (3) Lucrările de extindere ale rețelelor enumerate la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art. 37. Parcelarea

- (1) Conform prevederilor art. 47 alin. (3) e) Lege nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Definirea parcelării reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. Aceasta condiționare se actualizează o data cu legislația iar în cazul permisivității, primează aplicarea acesteia.
- (2) Prin excepție de la alineatul (1), în cazul proiectelor unde se propune construirea unui drum/rețea de drumuri cu caracter public, este necesară elaborarea și aprobării unui STUDIU DE FEZABILITATE, în baza unui Certificat de Urbanism având ca scop Studiul de Fezabilitate infrastructură și lotizare. În cadrul Studiului de fezabilitate, proiectanții vor putea prevedea doar pofilele tramelor stradale aprobate, indiferent de obiectivul de investiție și fără a limita la încadrarea într-un UTR anume.
 - i) Astfel, lotizarea parcelelor ce urmează a fi edificate conform reglementărilor specifice UTR-urilor în care sunt încadrate loturile și a drumurilor se va realiza în baza studiului de fezabilitate aprobat de deținătorul unui drept real (drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute) asupra terenului, pe o perioadă de minim 49 de ani, notat în cartea funciara a imobilului. Lotizarea se realizează în baza prezentei documentații de urbanism P.U.G., fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z. sau P.U.D.
 - ii) Dezmembrarea terenului se va realiza în baza unui CU de dezmembrare însoțit de planul anexa al studiului de fezabilitate, elaborat în sistem de proiecție STEREO 70, ce va conține detalierea ansamblului, trama stradala cu reprezentarea amprizelor aferente, conformarea rețelelor tehnico-edilitare, limitele loturilor generate, cu respectarea tuturor avizelor instituțiilor furnizoare de utilități, acordul deținătorilor drumurilor publice aferente, din care se face accesul sau a instituțiilor care le administrează cât și Punctul de Vedere al unui Expert în Urbanism sau Punctul de Vedere al proiectantului PUG-ului privind încadrarea în prevederile Planului Urbanistic General.
 - iii) În vederea elaborării studiului de fezabilitate, se vor obține aceleași avize privind infrastructura rutieră, care au stat la baza aprobării Planului Urbanistic General.
 - iv) Punctul de vedere emis de Expertul în Urbanism /proiectantul prezentei documentații de urbanism trebuie să respecte următorul conținut cadru:
 - Încadrarea terenului în planșa de reglementări urbanistice și după caz, în restricțiile, permisivitățile, condiționările și riscurile identificate prin studiile de fundamentare;
 - Încadrarea terenului în suportul cadastral al prezentei documentații P.U.Z., însoțită de confirmarea coordonatelor Stereo 70 ale terenului;
 - Încadrarea terenului în premisele și ipotezele studiilor de fundamentare (studiu de preordonare rețele tehnico-edilitare, studiu de circulații și cai de comunicații, raport de mediu, documentație tehnică de gospodărire a apelor, studiu istoric, studiu arheologic, scenarii de însoțire);
 - Concluzii referitoare la interpretarea studiului de încadrare al terenului înaintat de beneficiar, în raport cu dinamismul dezvoltării urbane, morfologia și funcționalitatea urbană.
- (3) La alegerea investitorului, acesta poate iniția un P.U.Z. pentru lotizare, caz în care nu mai este necesară parcurgerea etapelor prevăzute la alineatul (2).
- (4) Operațiunile cadastrale de parcelare altele decât cele prevăzute la alineatul (2) al prezentului articol, se realizează în baza prezentei documentații de urbanism P.U.G., fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z sau a unui Studiu de Fezabilitate infrastructură și lotizare , dacă terenul respectă următoarele condiții:
 - a) în subzonele de reglementare IS,CB, M, M2, L4, ID, A5, G, R, S, T1, T2 - terenul are suprafața mai mică de 5.000,00 mp și se demonstrează că la momentul depunerii documentației pentru solicitarea

certificatului de urbanism se pot asigura circulațiile și infrastructura tehnico-edilitară în concordanță cu reglementările prezentei documentații P.U.G.;

- b) în subzonele de reglementare L1, L2, L3, V2 - terenul are suprafața mai mică de 3.000,00 mp și se demonstrează că la momentul depunerii documentației pentru solicitarea certificatului de urbanism se pot asigura circulațiile și infrastructura tehnico-edilitară în concordanță cu reglementările prezentei documentații P.U.G.

(5) Operațiunile cadastrale de parcelare se vor realiza doar astfel:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
front minim a parcelei	cuplat	10 metri
	izolat	12 metri
suprafața minimă a parcelei	cuplat, izolat	conform prevederilor fiecărui UTR în parte
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	-

Respectarea condițiilor de asigurarea accesului pe parcelă, împrejmuirea, retragerea clădirilor față de limitele de proprietate a parcelei, conform reglementărilor urbanistice aferent fiecărei zone și subzone de reglementare din prezenta.

- (6) În cazul în care numărul de loturi depășește 12, este obligatoriu să se rezerve un lot compact de minim 10% din suprafața totală (dar nu mai mult de 5.000 mp), pentru dotări colective și amenajare spațiu verde, în conformitate cu normele legale privind igiena și protecția mediului.

În cazul situațiilor prevăzute la alineatele (2) și (3) operațiunile de parcelare se vor efectua în baza certificatului de urbanism. În acest caz, prin emiterea certificatului de urbanism, se confirmă respectarea condițiilor stabilite prin Regulamentul general de urbanism și Regulamentul local de urbanism aferent documentației de urbanism P.U.G.

Art. 38. Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea clădirilor se calculează în funcție de profilul străzii, de caracterul zonei din care se face accesul în parcelă, de retragerile laterale și posterioare pe care proiectantul le alege, în funcție de UTR-ul din care face parte lotul; modul exact de calcul este stabilit pentru fiecare U.T.R. în cadrul TITLULUI III;
- (2) În cazul zonelor constituite, înălțimea maximă admisă se calculează ținând cont de înălțimea medie generată de înălțimile construcțiilor aferente parcelelor învecinate și de cele ce constituie frontul de vis-a-vis, în limita suprafeței desfășurate maxime admisă în unitatea teritorială respectivă, conform C.U.T. aferent.
- (3) Acest articol se citește împreună cu Art. 24.

Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volume și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale arhitecturii. Se încurajează regenerarea urbană a zonelor industriale și a zonelor neurbanizate, prin inserția de clădiri moderne, care să încurajeze dezvoltarea economică și socială a Orașului POPEȘTI Leordeni.
- (3) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile lotului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare. Mijloacele publicitare vor fi autorizate în baza unui regulament de publicitate elaborat și aprobat la nivelul autorității locale a Orașului POPEȘTI Leordeni, conform art. 8 din Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor publicitare, republicată.
- (4) Cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de o documentație tehnică, conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării

actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale.

- (5) Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.
- (6) Pentru toate construcțiile cu excepția locuințelor individuale, acoperirea se va realiza cu terasă.
- (7) În cazul hănelor, în cazul în care se optează pentru șarpantă, soluția adoptată se va încadra în înălțimea aticului în planul fațadei, iar panta acoperișului va fi determinantă astfel încât să nu fie percepută de la nivelul străzii (înălțimea la coamă nu va depăși înălțimea maximă admisă a unității teritoriale de referință).
- (8) Locuințele individuale pot fi acoperite cu terasă sau cu șarpantă.
- (9) Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 1/3 din suprafața fiecărei fațadei, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane, cu condiția ca ieșirile în consolă să se încadreze în edificabil, fără să depășească alinierea stabilită.
- (10) Pentru toate zonele funcționale se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte. Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente, trebuie să se încadreze în edificabilul maximal, să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- (11) Autoritatea locală emitentă, prin arhitectul șef, va solicita, după caz, refacerea anumitor piese/elemente din proiect astfel încât proiectul să se conformeze cu alineatele prezentului articol.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 40. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Pentru construcțiile finanțate din fonduri publice, normele de asigurare a numărului minim de parcare se vor stabili prin procedura de avizare/aprobare a proiectului, conform hotărârii locale.

(3) Numărul minim de locuri de parcare necesare realizării clădirilor și amenajărilor pentru autorizare în construcții noi pe teritoriul Orașului POPEȘTI Leordeni se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire conform prevederilor alin. (6) din prezentul articol.

(4) În cazul schimbării totale sau parțiale a funcțiunii unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni. Prin excepție, nu se solicită locuri de parcare la schimbarea funcțiunii unui apartament din locuință în spațiu cu altă destinație, care se încadrează în regulament.

(5) Se recomandă ca modul de conformare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe compacte, dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate.

(6) Se vor asigura următoarele:

a) Construcții de locuințe – necesita parcaje dispersate la domiciliu, garaje individuale, iar în unele cazuri parcaje-garaje în interiorul construcțiilor. Parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața desfășurată a locuinței și a tipului de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

i) Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:

- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

ii) Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun:

- Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (≤ 2 camere/unitate).

- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (≥ 3 camere/unitate).

iii) Subzonele locuințelor colective (tip blocuri):

- Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (≤ 2 camere/unitate).

- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (≥ 3 camere/unitate).

- Pentru vizitatori se impune alocarea suplimentară de 10% din numărul total al locurilor de parcare/garare stabilite.

b) Construcții cu funcțiuni de învățământ (scoli postliceale, universități, cămine studențești), financiar bancare, birouri, hoteluri (indiferent de categoria de confort):

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective;

- Pentru vizitatori se impune alocarea suplimentară de 10% din numărul total al locurilor de parcare/garare stabilite.

c) Construcții cu funcțiuni de comerț (alimentar și nealimentar), alimentație publică, farmacii:

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeței construite desfășurate;

- Pentru vizitatori se impune alocarea suplimentară de 10% din numărul total al locurilor de parcare/garare stabilite.

- Din totalului locurilor de parcare se vor prevedea garaje în procent de 75% din care maxim 25% la sol, atunci când condițiile de amplasament permit acest lucru.

d) Construcții de cult: cimitire, biserici, lăcașe de cult:

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se vor asigura minim 10 locuri de parcare.

e) Construcții cu funcțiuni sportive, amenajări pentru agrement

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeței construite desfășurate.

f) Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/ showroom, curierat:

- Pentru toate categoriile de construcții menținute se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 200 mp ai suprafeței construite desfășurate;

- Pentru vizitatori se impune alocarea suplimentarea de 10% din numărul total al locurilor de parcare/garare stabilite.

- Pentru parcele mai mari de 30.000 mp din UTR ID, numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de specificul activității urmând ca acestea să fie amenajate în interiorul parcelei, dar nu mai puțin de un loc de parcare la fiecare 1.000 mp teren.

g) Construcții cu funcțiuni de sănătate (policlinici, creșa, leagăn de copii, orfelinate, clinici de specialitate, azil de bătrâni):

- Pentru toate construcțiile menționate se vor asigura:

- o 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată construită- aferent policlinicilor, clinici de specialitate;
- o 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată construită- aferent creșelor
- o cel puțin 5 locuri de parcare, în special pentru angajați - aferent leagănelor de copii, orfelinate;
- o 1 loc de parcare la 20 de paturi, dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare, în special pentru angajați - aferent azilelor de bătrâni.

h) Construcții cu funcțiuni de servicii (spălătorii auto, vulcanizări, stații distribuție carburant, saloane de înfrumusețare, agenții de turism, jocuri de noroc, curățătorii, centre de fotocopiere):

- Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeței construite desfășurate.

i) Pentru dezvoltări compacte pe parcele mai mari de 50.000 mp în UTR L4 - subzona locuințelor colective mari cu P+5-P+10 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale:

- Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu ≤ 3 camere/unitate;
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu ≥ 4 camere/unitate;
- Pentru vizitatori se impune alocarea suplimentarea de 10% din numărul total al locurilor de parcare/garare stabilite.

j) - Pentru spațiile cu alte funcțiuni decât cele de locuit aflate în UTR L4, se va asigura min 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp de suprafața utilă aferentă funcțiunilor respective.

(7) Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.

(8) Se interzice rezervarea locurilor de parcare din proprietatea publică a Orașului Popești-Leordeni ca "parcaje de reședință" sau orice altă servitute de uz privat, precum și obstrucționarea accesului liber de parcare cu obiecte sau instalații fixe sau mobile.

(9) Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile proprietate publică a Orașului POPEȘTI Leordeni.

(10) În cazurile în care, nu este posibilă asigurarea integrală a locurilor de parcare prevăzute, la nivel de parcelă, pentru maxim 30% din totalul locurilor necesare calculate, solicitantul autorizației de construire va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, care să asigure locurile necesare investiției, pe un alt teren învecinat, cât mai apropiat de parcela în cauză. Aceste parcaje pot fi situate la distanța de maxim 100,00 metri de parcela ce face obiectul autorizației. Recepția lucrărilor se va realiza doar sub condiția existenței notării în cartea funciară a obligativității păstrării acestor locuri de parcare pe toată durata de viață a clădirii pentru care au fost necesare respectivele locuri de parcare. Prin grija arhitectului șef, se va introduce în autorizația de construire această condiționare.

(11) Spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor, se vor amplasa la o distanță de min. 5,00 metri față de ferestrele locuințelor din imobilele de locuințe colective.

(12) Se vor asigura spații destinate depozitării/garării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și numărul de utilizatori.

Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi

(I) Reguli generale

- (1) Pentru terenurile din toate zonele funcționale se va asigura o suprafață de spațiu verde minimă egală cu cel puțin procentul specificat pentru fiecare zonă reglementată.

- (2) În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe amplasate peste plăci de beton. Pentru clarificare vor avea dedesubt sol vegetal fără niciun fel de barieră (plăci de beton, terase, subsoluri etc). Spațiile verzi vor avea asigurate de la faza de proiectare soluții de irigare și drenare; recepția la terminarea lucrărilor este condiționată de proba de funcționare a sistemelor de irigare.
- (3) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.
- (4) Construirea în subteran este permisă cu condiția asigurării suprafeței de sol permeabil conform prevederilor fiecărui UTR în parte, dar nu mai puțin de 35% din suprafața terenului pentru toate tipurile de UTR-uri. Excepție fac terenurile reglementate în ID, unde suprafața de sol permeabil va fi de minim 25%.
- (5) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire cu condiția respectării legislației în vigoare.
- (6) Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare. Acești arbori sunt suplimentari față numărul total de 3 arbori la 100 metri de spațiu verde amenajat.
- (7) Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 5.000,00 mp este condiționată de crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului, destinate folosinței în comun.
- (8) Pentru toate terenurile încadrate în subzonele funcționale L, IS, CB, M și M2, obținerea unei autorizații de construire este condiționată de amenajarea unor spații verzi în suprafață însumată de minim 35% din suprafața terenului.
- (9) Pentru toate terenurile încadrate în subzonele funcționale ID, A, G1 și T în incinte, obținerea unei autorizații este condiționată de amenajarea unor spații verzi în suprafață însumată de minim 25% din suprafața terenului.
- (10) Pentru toate terenurile încadrate în Zone generatoare de spații verzi sau în M ZECO – SUBZONĂ MIXTĂ GENERATOARE DE SPAȚII VERZI, obținerea unei autorizații este condiționată de amenajarea unor spații verzi în suprafață însumată de minim 51% din suprafața terenului.
- (11) În scopul creării de spații verzi de-a lungul străzilor, pentru toate UTR-urile, minim jumătate din toată suprafața de spații verzi ce se va asigura pe lot va fi amplasată la fie pe una din laturile lotului, la alegerea proiectantului lucrării, fie la frontul lotului (caz în care alinierea se va retrage la pas suplimentar de 5, 10, 15, sau maxim 20 metri). În cazul în care beneficiarul optează, la solicitarea certificatului de urbanism, să cedeze cu titlul gratuit aceste suprafețe de minim jumătate din toată suprafața de spații verzi ce se vor asigura pe lotul respectiv, lotul va beneficia de un spor de C.U.T. de 20% peste indicele de C.U.T. maximal al U.T.R.-ului. Cererea de Autorizația de Construire va fi însoțită de declarația notarială privind obligația de a ceda aceste suprafețe. Recepția la terminarea lucrărilor va fi condiționată de notarea în cartea funciară a obligației de cedare.
- (12) Suprafețele destinate spațiilor verzi vor fi plantate cu minim 3 arbori la 100 mp.
- (13) Pentru toate zonele L se pot lua în calcul la suprafața totală asigurată a spațiilor verzi suprafețele plantate și amenajate ca grădini de legume și zarzavaturi, plantațiile specifice agrozootehnice sau plantațiile specifice altor funcțiuni. Pentru aceste suprafețe nu este obligatorie asigurarea numărului minim de arbori aferenți.
- (14) Pentru toate terenurile încadrate în ID - Subzona unităților industriale și de servicii și A - Subzona unităților agrozootehnice, obținerea unei autorizații este condiționată de realizarea unor perdele verzi de protecție perimetrale de minim 10 metri lățime (minim 3 rânduri de copaci plantați), pe limita de proprietate laterală sau spre stradă, care să conțină, cel puțin: arbori plantați din 5,00 m și garduri verzi (din plasă metalică sau materiale plastice/compozite dublate de vegetație).
- (15) Spațiile verzi și perdele verzi de protecție vor conține obligatoriu specii de plante acclimatizate pentru municipiul București și zonele urbane din județul Ilfov, cum ar fi arbori din speciile: brad, molid, stejar, tei, ulm și arbuști din speciile: tuia, chiparos, ienupăr, jneapăn, buxus, hebe.
- (16) Pentru toate terenurile încadrate în toate zonele funcționale, altele decât ID și A, pot fi asigurate perdele verzi de protecție de tipul celor menționate la alineatul, de mai sus, numai cu acordul proprietarilor terenurilor direct învecinate pe limitele de proprietate pe care se realizează predelele de protecție.

- (17) Arborii plantați în cadrul perdelelor verzi de protecție pot fi luați în calcul la numărul minim de arbori plantați la 1.000 mp.
- (18) Pentru toate terenurile încadrate în toate subzonele funcționale L, IS, CB, M, M2, A, G2 și T în incinte, obținerea unei autorizații de construire este condiționată de crearea unor spații verzi la sol, pe sol permeabil, fără subsol în suprafață de minim 35% din suprafața terenului.
- (19) În cazurile în care, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, pentru maxim 50% din necesarul de asigurat calculat conform prezentelor reglementări, solicitantul autorizației de construire va asigura terenul necesar amenajării de spații verzi pe alt teren învecinat, propriu, sau în cooperare cu alți proprietari, cât mai apropiat de parcela în cauză, în suprafață cel puțin egală cu diferența dintre necesarul minim și suprafața realizată pe terenul supus autorizării. Distanța dintre limita parcelei în cauză și accesul în zona acestor spații verzi va fi de maxim 150,00 metri. Această prevedere se aplică indiferent de U.T.R.-ul care reglementează terenul pe care se va asigura spațiul verde.
- (20) La recepția la finalizarea lucrărilor, comisia de recepție va verifica respectarea suprafețelor de spații verzi și a amenajărilor din planul de situație. Pentru toate cazurile, suprafața minimă de spațiul verde și numărul minim de arbori plantați vor fi cadastrate și se vor consemna în extrasul de carte funciară, cu mențiunea de a-și păstra destinația pe toată durata de viață a construcției edificate. Aceste notări în cartea funciara vor fi realizate până la recepția lucrărilor.
- (21) Suprafețele minim impuse de spații verzi reglementate conform actualei documentații nu pot fi modificate prin nicio documentație de palier PUD sau PUZ. Orice documentație care prin orice mijloace ar obține aprobările necesare pentru modificarea în sens descrescător a procentelor de suprafețe minim impuse aferente loturilor vor fi considerate NULE și se va citi doar reglementarea din prezentul PUG, și va fi ca atare solicitată prin certificatele de urbanism de construire. Modificări în scopul diminuării prezentelor reglementări din prezentul articol vor putea fi aprobate doar prin alt PUG.
- (22) Indiferent de încadrarea majoră în subzonele funcționale, dacă un teren este afectat inclusiv de subzona funcțională V sau G sau obiective publice inclusiv Gospodărie de Apă, spațiul verde calculat pentru investiția privată, impus de prezentul regulament poate fi asigurat pe zona afectată, cu acces public, cu condiția că aceasta să fie cedată cu titlu gratuit, cu notarea funcțiunii în extrasul de carte funciara. În acest caz, indicatorii urbanistici se vor raporta la terenul inițial.

(II) Zone generatoare de spații verzi

(2.1) Terenurile marcate pe plan cu hașura denumită „Zonă generatoare de spațiu verde” (ZECO), vor păstra reglementările aferente din cadrul fiecărei unități teritoriale de referință în care se încadrează. În cazul tuturor terenurilor încadrare ca „Zonă generatoare de spațiu verde – minim din suprafața terenului 51% va spațiu verde. Obținerea autorizației de construire pe terenurile marcate ca „Zonă generatoare de spațiu verde este condiționată de amenajarea spațiilor verzi aferente parcelei în suprafețe compacte de minim 150 mp, cu acces public.

(2.2) Obținerea autorizației de construire pe terenurile marcate ca „Zonă generatoare de spațiu verde” este condiționată de amenajarea spațiilor verzi aferente parcelei în suprafețe compacte de minim 100 mp.

(2.3) Zonele verzi amenajate din reglementarea „Zonei generatoare de spațiu verde” se pot ceda parțial sau integral cu titlul gratuit Administrației Publice Locale, la inițiativa proprietarului terenului. Intenția de cedare se va manifesta la solicitarea certificatului de urbanism pentru a beneficia de sporurile specifice acestei acțiuni de cedare.

(2.4) În toate zonele **generatoare de spații verzi** sau în M ZECO – SUBZONĂ MIXTĂ GENERATOARE DE SPAȚII VERZI, pentru terenurile pe care urmează să se amenajeze spațiul verde, în cazul în care beneficiarul optează, la solicitarea certificatului de urbanism, să cedeze cu titlul gratuit aceste suprafețe de minim jumătate din toată suprafața de spații verzi ce se vor asigura pe lotul respectiv, lotul va beneficia de un spor de C.U.T. de 35% peste indicele de C.U.T. maximal al U.T.R.-ului și un spor de înălțime de 2 etaje curente în limita a 8 metri.

Cererea de Autorizația de Construire va fi însoțită de declarația notarială privind obligația de a ceda aceste suprafețe. Recepția la terminarea lucrărilor va fi condiționată de notarea în cartea funciara a obligației de cedare.

(2.5) În procesul de construire a clădirilor, este obligatoriu să se acorde o atenție deosebită amenajării spațiilor verzi corespunzătoare, prin plasarea strategică a elementelor vegetale, precum arbori și arbuști și instalațiile de irigare și întreținere a lor.

(2.6) Pentru terenurile marcate pe plan cu hașura denumită „Zonă generatoare de spațiu verde”, spațiul verde minim obligatoriu va fi de 51% din suprafața terenului pentru toate zonele funcționale, cu excepția ID, unde spațiul verde minim necesar va fi de 41%. Suprafețele destinate pădurilor urbane vor fi plantate cu minim 3 arbori la 100 mp și vor conține obligatoriu specii de arbori cu coroana de minim 4 metri la maturitate, din specii aclimatizate pentru municipiul București și zonele urbane din județul Ilfov.

(2.7) Pentru terenurile marcate pe plan cu hașura denumită „Zonă generatoare de spațiu verde”, pot fi aplicate următoarele derogări:

(2.7.1) Pentru terenurile încadrate în „zone generatoare de spații verzi”, pentru toate zonele funcționale cu excepția UTR-ului L, se admit funcțiuni suplimentare de logistica, showroom și birouri.

(2.7.2) Pentru terenurile cu suprafețe de 0,5 ha sau mai mici, nu este obligatorie asigurarea accesului public cu condiția amenajării spațiului verde sub forma unui parc privat ce va avea o suprafață totală egală cu minim 40% din suprafața terenului.

(2.7.3) Pentru terenurile încadrate în ID - Subzona unităților industriale și de servicii, indiferent de suprafața terenului, nu este obligatorie asigurarea accesului public doar cu condiția amenajării spațiului verde în suprafața totală egală cu minimum 51% din suprafața terenului. Pentru aceste terenuri este obligatorie amenajarea unui parc (spațiu verde compact) ce va avea o suprafață minimă de 10% din suprafața totală a terenului (min. 1/3 din 30% spațiu verde).

(2.7.4) Pentru cazurile de la alineatele (2.7.1) - (2.7.3) terenurile încadrate în două sau mai multe zone UTR, *spațiul verde* se va amenaja, la alegerea investitorului, pe oricare din subzonele funcționale.

Art. 42. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, după cum urmează:

- (1) Împrejmuirile cu gard sunt interzise pentru locuințele colective, însă este obligatorie plantarea limitelor de proprietate cu arbori sau arbuști, conform detaliilor de la nivelul alineatelor ce urmează.
- (2) Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparenta și vor fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 1,80 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în 2 porțiuni în scopul amplasării de firide necesare brânșamentelor.
- (3) Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,00 m.
- (4) Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi dublate de gard viu sau vegetație densă de arbuști sau arbori.
- (5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- (6) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante. Fac excepție proiectele care au câștigat concursuri de arhitectură recunoscute de asociații și organisme acreditate pe plan național sau internațional.
- (7) Împrejmuirile care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se vor realiza pe limita nouă de proprietate.
- (8) Gardurile în interiorul parcelei se pot realiza din lemn sau plasa sau gard viu, transparente sau semitransparente, fără soclu, dublate de vegetație, dar nu mai înalte de 220 cm.
- (9) Se pot autoriza și alte tipuri de împrejmuiri, doar dacă sunt necesare pentru conformarea la condițiile impuse prin avizele Inspectoratului pentru Situații de Urgență, sau alte avize.
- (10) Pentru delimitarea și protecția terenurilor de sport, se pot autoriza garduri din plasa transparente, fără a fi limitată înălțimea.

(11) Se autorizează plantarea de arbori în proximitatea gardurilor situate pe proprietatea deținută de investitor, fără necesitatea obținerii unui acord prealabil din partea vecinului.

i) Fructele provenite de pe arborii plantați care cad pe proprietatea vecină devin proprietatea vecinului, fără a implica drepturi suplimentare sau obligații din partea proprietarului arborilor.

ii) Nu se va putea aduce nicio reclamație cu privire la căderea frunzelor sau la umbra produsă de arborii respectivi.

iii) Această prevedere urmărește să faciliteze coexistența armonioasă între proprietăți și să promoveze înverzirea spațiilor urbane, respectând în același timp drepturile și obligațiile fiecărui proprietar conform legislației în vigoare.

TITLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA; PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS			Zona instituțiilor și a serviciilor
	IS		Subzona serviciilor publice
	CB		Subzona polilor urbani
	M		M - Subzonă mixtă (instituții, servicii, locuire)
	M ZECO		M ZECO – SUBZONĂ MIXTĂ GENERATOARE DE SPAȚII VERZI
	M2		M2 - subzonă mixtă (funcțiuni altele decât locuirea, cu excepția locuințelor existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina) cu clădiri având regim de înălțime maxim P+2E

L			Zona de locuit
	L1		Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 etaje
	L2		Subzona locuințelor colective mici cu maxim P+3 etaje
	L3		Subzona locuințelor colective medii cu maxim P+5 etaje, formând ansambluri preponderent rezidențiale
	L4		Subzona locuințelor colective mari cu P+5-P+10 etaje, formând ansambluri preponderent rezidențiale

ID			Zona activităților productive și de servicii
----	--	--	--

V			Zona spațiilor verzi
	V2		Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport
	V3		Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă
	V4		Subzona spațiilor verzi/ culoarelor verzi de protecție a infrastructurii tehnice

A			Zona de activități productive
	A5		Subzona unităților agrozootehnice

G			Zona gospodărie comunală
	G1		Subzona construcții și amenajări pentru gospodărie comunală
	G2		Subzona cimitirelor

S			Zona cu destinație specială
	S1		Subzona cu destinație specială

T			Zona transporturilor
	T1		Subzona transporturilor rutiere
	T2		Subzona transporturilor feroviare

EX			Zone cuprinse în extravilan
	EX1		Subzona spațiilor destinate serelor
	EX2		Depozit de deșeuri nepericuloase Glina (depozit cu activitate suspendată)
	EX3		Zone rezervate pentru activități agricole
	EX4-tDS		Zone terenuri cu destinație specială

CAPITOLUL I – IS – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR

1.1 IS	SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE
PARAGRAF 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale. (2) Servicii financiar-bancare și de asigurări, telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media, centre de informare, bibliotecă, învățământ, activități asociative diverse, servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe; (3) unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Alte activități de servicii, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic; (2) Funcțiuni de transport cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov; (3) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (4) Pentru terenurile ce fac parte din zonele protejate (baterii, forturi, biserici monumente) se va solicita în Certificatul de Urbanism obținerea Avizului din partea

	Direcției Județene de Cultură Ilfov și/sau Ministerul Culturii, iar ulterior se vor respecta condiționările prevăzute în aviz. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Toate funcțiunile industriale, de transport și de depozitare; (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții: • în cazul clădirilor cu înălțimi de maxim 4 niveluri (P+3E): - o să aibă o suprafață minimă de 600 m, aferent noilor dezvoltări; - o să aibă un front la strada de: - minim 9,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală); - minim 11,00 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade); - o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; • în cazul clădirilor cu înălțimi peste 4 niveluri (minim P+4): - o parcelele să aibă o suprafață minimă de 800,00 mp; - o parcelele să aibă un front la strada de: - minim 15,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală și izolate (patru fațade); - o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; (2) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m. (3) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan urbanistic de detaliu, însoțit de ilustrare de arhitectură, care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale Art. 37. Parcelarea; Art. 43. Autorizarea directă;
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 m cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. (2) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia, să se înscrie în edificabil și să respecte alinierea; (3) În cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

	(4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei sa fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (1) clădirea nou edificată va respecta conformarea prevăzută la alin. de mai sus. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: Art. 29. Amplasarea fata de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei Art. 30. Reguli privitoare la calcane
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parca	(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța minimă dintre construcții se poate micșora, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. (2) În cazul în care fațadele învecinate prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), alte încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală sau nu au deloc ferestre sau balcoane, distanța între clădiri se va stabili în baza unui studiu de însorire cu respectarea normelor prevăzute prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. (3) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală). (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: Art. 29. Amplasarea fata de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei Art. 30. Reguli privitoare la calcane
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; (2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri; (3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: Art. 31. Accesuri carosabile Art. 32. Accesuri pietonale
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Înălțimea maximă este reprezentată de distanța dintre alinieri dar nu mai mult de 45 metri. (2) În cazul în care în condițiile prevăzute la alin. (7) din Pct. 5 - PARAGRAF II al prezentei tabele, se creează o nouă aliniere, atunci înălțimea maximă este calculată conform alinierii nou create, doar pentru clădirile amplasate în primii 50,00 m ai distanței de la nouă aliniere creată, iar pentru clădirile amplasate în următorii 50,00 m, înălțimea maximă se calculează conform alineatului precedent.

	(3) Pentru clădirile amplasate la o adâncime mai mare de 100,00 m de la aliniamentul străzii principale, regimul maxim de înălțime se va diminua cu 2 niveluri. (4) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 m dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 35,00 m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. (5) Pentru parcelele de colț (conform definiției din Anexa 4) înălțimea maximă permisă la aliniere este de 1,5 ori distanța dintre racordarea aliniierilor din cadrul insulei în care se afla terenul [vezi Art.32, alin. (7)] și centrul geometric al intersecției drumurilor la care se raportează imobilul. (6) Motivele și decorațiunile acoperișului, lucarnele etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la minim 1,50 m depărtare de acesta. (7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive; - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei; - Art. 38. Înălțimea construcțiilor.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp. (2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; (3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate; (4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase; (5) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; (6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor. (7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spatii verzi si elemente de peisagistica. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14.	(1) Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.

Împrejmui	
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 40% cu posibilitatea ocupării a unui plus de 9% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări conexe.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 1,8 mp. ADC/mp. teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CAPITOLUL II – CB – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

1.2 CB	SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; organizare de congrese, târguri și expoziții; comerț cu ridicata și cu amănuntul; construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități profesionale, științifice și tehnice; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, panouri publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (2) transport cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (3) Prevederile prezentului punct se citește împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Alte activități de servicii, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic; (2) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (3) Pentru parcele cu suprafețe mai mari de 40.000 mp se admit activități de producție și depozitare cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic; (4) Prevederile prezentului punct se citește împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Toate funcțiunile industriale și de depozitare; (2) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; (3) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (4) depozitare en-gros; (5) depozități de materiale re folosibile; (6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; (7) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; (8) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. (9) Prevederile prezentului punct se citește împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții: a) <u>clădiri sub P+4 etaje</u> - o să aibă o suprafață minimă de 600,00 metri pătrați; - o front minim la stradă = 8,00 metri; - o raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

	b) <u>clădiri peste P+4 etaje</u> - o să aibă o suprafață minimă de 800,00 metri pătrați; - o front minim la stradă = 12,00 metri; - o raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3. (2) pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri cu suprafețe de peste 5000 mp, se vor întocmi documentații de tip P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800,00 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri, în cazul fronturilor continue, și de minim 24,00 metri, în cazul fronturilor discontinue. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente; - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale; - Art. 37. Parcelarea; - Art. 43. Autorizarea directă;
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. (2) Amplasarea balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre strada nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia, să se înscrie în edificabil și să respecte alinierea; (3) În cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteroare ale parcelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța minimă dintre construcții se poate micșora, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. (2) În cazul în care fațadele învecinate prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), alte încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală sau nu au deloc ferestre sau balcoane, distanța între clădiri poate fi de 6,00 m. (3) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală). (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane
Pct. 8.	(1) Circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Circulații și accesuri	(2) asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: Art. 31. Accesuri carosabile Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	(1) Înălțimea maximă este reprezentată de distanța dintre alinieri dar nu mai mult de 45 m.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp. (2) se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; (3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate; (4) pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase; (5) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime; (6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor. (7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistica. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 40% cu posibilitatea utilizării a unui plus de 9% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.

Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 2,0 mp. ADC/mp. teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
--	--

CAPITOLUL III.1 – M – SUBZONĂ MIXTĂ (INSTITUȚII, SERVICII, LOCUIRE)

1.3 M SUBZONĂ MIXTĂ (INSTITUȚII, SERVICII, LOCUIRE)	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCIONALĂ	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul (excepție fiind interspațiile dintre blocuri); construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (2) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri colective în limita maximă a unui C.U.T. de 50% din CUT-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la Alin. (1) al prezentului Punct. (3) Parterul imobilelor orientate spre strada va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Activități de transport cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe); (2) Alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonic). (3) Comerț cu amănuntul în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; (4) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Toate funcțiunile industriale și de depozitare; (2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcella trebuie să îndeplinească următoarele condiții - o să aibă o suprafață minimă de 500,00 m (P+2E); - o să aibă o suprafață minimă de 800,00 m (P+4E); - o să aibă un front la strada de:

	- minim 10,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală); - minim 12,00 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade); o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; (2) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500,00 mp, cu un front la strada de minim 15,00 m. (3) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan urbanistic de detaliu, însoțit de ilustrare de arhitectură, care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente; - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale; - Art. 37. Parcelarea; - Art. 43. Autorizarea directă;
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. (2) În cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) Consolele la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu condiția să se înscrie edificabil, în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului. (3) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (1) clădirea nou edificată va respecta conformarea prevăzută la alin. de mai sus. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța minimă dintre construcții se poate micșora, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. (2) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală). (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane

Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor	(1) Pentru funcțiunea de locuire Regimul maxim de înălțime va fi de P+4 etaje respectiv înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 20 m la atic. (2) Pentru funcțiunea de birouri Regimul maxim de înălțime va fi de P+11 etaje respectiv înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 50 m la atic. (3) În toate cazurile înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre alinieri. (4) În scopul creșterii înălțimii doar pentru funcțiunile care nu au locuire, se pot crea alinieri noi prin retragerea clădirii de la alinierea existentă la pas de 5 metri dar nu cu mai mult de 20 de metri față de alinierea existentă și doar în limita a P+11 etaje respectiv înălțimea maximă a unei clădiri de 50 m la atic.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (2) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (3) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 40% cu posibilitatea utilizării a unui plus de 9% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 1.5 mp. ADC/mp. Teren pentru funcțiunea de locuire. (2) C.U.T. -ul maxim va fi de 2,2 mp. ADC/mp doar pentru proiectele care au alte funcțiuni decât locuire, și sub condiția ca parterul să aibă integral funcțiune comercială sau birouri, caz în care înălțimea clădirii poate fi mai mare cu un nivel respectiv un plus de 4 metri la înălțime față de reglementarea de la punctul 10.1 din prezentul tabel.

	(3) C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC/mp. Teren pentru clădirile la care funcțiunile autorizate nu au deloc componenta de locuire de locuire. (4) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
--	--

CAPITOLUL III.2 – M ZECO – SUBZONĂ MIXTĂ GENERATOARE DE SPAȚII VERZI

1.3 M	SUBZONĂ MIXTĂ (INSTITUȚII, SERVICII, LOCUIRE) GENERATOARE DE SPAȚII VERZI CU MINIM 51% SPAȚII VERZI PLANTATE SUBZONA M ZECO conține din toate terenurile încadrate în M – SUBZONĂ MIXTĂ (INSTITUȚII, SERVICII, LOCUIRE) peste care există hașura de zone generatoare de spații verzi precum și orice terenuri din orice zone funcționale pentru care beneficiarul optează sa solicite aplicarea mecanismului de generare spații verzi așa cum este descris la Art. 52. “Cadru pentru Dezvoltarea de Sub-Cvartale M ZECO”
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Pct. 1. Utilizări admise	(5) Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul (excepție fiind interspațiile dintre blocuri); construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (6) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri colective în limita maximă a unui C.U.T. de 50% din CUT-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la Alin. (1) al prezentului Punct. (7) Parterul imobilelor orientate spre strada va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare. (8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(6) Activități de transport cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe); (7) Alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonic). (8) Comerț cu amănuntul în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; (9) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (10) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
Pct. 3. Utilizări interzise	(4) Toate funcțiunile industriale și de depozitare; (5) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 19. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	

Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(5) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa îndeplinească următoarele condiții - o să aibă o suprafață minimă de 500,00 m (P+2E); - o să aibă o suprafață minimă de 800,00 m (P+4E); - o să aibă un front la strada de: - minim 10,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală); - minim 12,00 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade); o raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; (6) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500,00 mp, cu un front la strada de minim 15,00 m. (7) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan urbanistic de detaliu, însoțit de ilustrare de arhitectură, care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. (8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente; - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale; - Art. 37. Parcelarea; - Art. 43. Autorizarea directă;
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(3) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. (4) In cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(5) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei sa fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (6) Consolele la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu condiția să se înscrie edificabil, în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului. (7) In cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (1) clădirea nou edificată va respecta conformarea prevăzută la alin. de mai sus. (8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele	(4) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța minimă dintre construcții se poate micșora, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. (5) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).

față de altele pe aceeași parcela	(6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane
Pct. 8. Circulații și accesuri	(3) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(2) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	(5) Pentru funcțiunea de locuire Regimul maxim de înălțime va fi de P+7 etaje respectiv înălțimea maxima a unei clădiri va fi de 30 m la atic. (6) Pentru funcțiunea de birouri Regimul maxim de înălțime va fi de P+11 etaje respectiv înălțimea maxima a unei clădiri va fi de 50 m la atic. (7) În toate cazurile înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre alinieri. (8) În scopul creșterii înălțimii doar pentru funcțiunile care nu au locuire, se pot crea alinieri noi prin retragerea clădirii de la alinierea existentă la pas de 5 metri dar nu cu mai mult de 20 de metri față de alinierea existentă și doar în limita a P+11 etaje respectiv înălțimea maxima a unei clădiri de 50 m la atic.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(2) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(2) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(5) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (6) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (7) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. (8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistica. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	(2) Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(2) P.O.T. maxim = 40% cu posibilitatea utilizării a unui plus de 9% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (9,00 metri) pentru diferite utilizări.
Pct. 16. Coeficient maxim de	(1) C.U.T. maxim = 1,1 mp. ADC/mp. Teren pentru funcțiunea de locuire.

utilizare a terenului (C.U.T.)	(2) C.U.T. -ul maxim va fi de 2,2 mp. ADC/mp doar pentru proiectele care au alte funcțiuni decât locuire, și sub condiția ca parterul să aibă integral funcțiune comercială sau birouri, caz în care înălțimea clădirii poate fi mai mare cu un nivel respectiv un plus de 4 metri la înălțime față de reglementarea de la punctul 10.1 din prezentul tabel. (3) C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. Teren pentru clădirile la care funcțiunile autorizate nu au deloc componenta de locuire de locuire. (4) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
--------------------------------	--

CAPITOLUL IV – M2 – SUBZONĂ MIXTĂ (FUNCTIUNI ALTELE DECÂT LOCUIREA, CU EXCEPTIA LOCUINTELOR EXISTENTE DIN ZONA DE PROTECȚIE A DEPOZITULUI DE DEȘEURI GLINA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E

1.4 M2	SUBZONĂ MIXTĂ (FUNCTIUNI ALTELE DECÂT LOCUIREA, CU EXCEPTIA LOCUINTELOR EXISTENTE DIN ZONA DE PROTECȚIE A DEPOZITULUI DE DEȘEURI GLINA) CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul; construcții; depozitare și activități industriale și de producție nepoluante; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (2) Parterul imobilelor orientate spre strada va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. (4) Pentru terenurile care nu se afla în zona de protecție a Depozitului de deseuri Glina, se aplica reglementările urbanistice aferente zonei M Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, se admit următoarele: (1) Se permit lucrări de mentenanță, modernizare și reabilitare a construcțiilor existente, fără posibilitatea modificării gabaritului construcțiilor existente. (2) Anexe: garaje, șoproane, magazii, foșoare;
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Activități de transport cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe); (2) alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonic). (3) Industria prelucrătoare, cu condiția sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic și sa fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere); (4) Comerț cu amănuntul în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; (5) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Pct. 3. Utilizări interzise	1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective 2) Toate funcțiunile industriale și de depozitare poluante; 3) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. 4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, nu se admit alte funcțiuni cu excepția celor înscrise la Punctul 1 - Utilizari admise. Nu sunt permise conversii funcționale (propușe prin documentații de urbanism) ce nu respectă utilizările admise regăsite la punctele (1) și (2).
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții: (2) raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; (3) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, pe loturi noi, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m. (4) Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; (5) Pentru terenuri existente mai mici de 200 mp, se impun operațiuni notariale de alipire, sau elaborarea unei documentații P.U.D.. (6) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan urbanistic de detaliu, însoțit de ilustrare de arhitectură, care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. (7) Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona de protecție. (8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente; - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale; - Art. 37. Parcelarea; - Art. 43. Autorizarea directă; Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. (2) În cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Amplasarea față de aliniament. Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare.

Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei sa fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament; (3) în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de un lăcaș de cult, distanța față de limita laterală se majorează la 5.00 metri; (4) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la atic, dar nu mai puțin de 5.00 metri; (5) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, trebuie să se înscrie în edificabilele stabilite conform prezentului regulament sau impuse printr-o documentație de palier P.U.D. (6) Consolele la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu condiția să se înscrie edificabil, în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului. (7) In cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (1) clădirea nou edificată va respecta conformarea prevăzută la alin. de mai sus. (8) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane. Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, construcțiile vor respecta regimul de construire inițial lotizării.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de minim înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța minimă dintre construcții se poate micșora, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. (2) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală). (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile și Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje. (2) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	(1) Înălțimea maxima a unei clădiri va fi de 10 m (P+2E).

Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor. Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina (1) Se menține regimul de înălțime existent (2) Nu se admit supraetajări, pentru funcțiunea de locuire existentă;
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) În zona de protecție sanitară nu se admit puțuri forate pentru alimentarea cu apă potabilă. (2) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (2) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (3) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmui	Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmui.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	P.O.T. maxim = 50% Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, se mențin indicatorii existenți.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	C.U.T. maxim = 1,5 mp. ADC/mp. teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. Pentru locuințele existente din zona de protecție a depozitului de deșeuri Glina, se mențin indicatorii existenți.

CAPITOLUL V – L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI

2.1 L1		SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI																						
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA																								
Pct. 1. Utilizări admise		(1) Toate categoriile de locuințe unifamiliale în clădiri individuale. (2) Anexe: garaje, șoproane, solarii, magazine, foișoare; (3) Parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (4) Activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu. (5) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce nu depășesc 0.5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot. (6) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (conform ANEXA - Definiții). (7) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.																						
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări		(1) Comerț cu amănuntul, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața să <u>nu depășească 250,00 mp</u> A.D.C., 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. Solicitățile pentru funcțiuni comerciale, peste 250,00 m, sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unei documentații de palier P.U.D. (2) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce depășesc 0.5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot, sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unei documentații de palier P.U.D. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.																						
Pct. 3. Utilizări interzise		(1) Toate funcțiunile industriale, de transport și de depozitare; (2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.																						
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR																								
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)		(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: a) dimensiuni minime: <table><tr><td rowspan="2">Regimul de construire</td><td colspan="2">Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului</td><td colspan="2">Dimensiune minimă în subzona L1</td></tr><tr><td>Suprafața (mp)</td><td>Front (m)</td><td>Suprafața (mp)</td><td>Front (m)</td></tr><tr><td>Cuplat</td><td>500</td><td>10</td><td>500</td><td>9</td></tr><tr><td>Izolată</td><td>500</td><td>12</td><td>500</td><td>11</td></tr></table> b) raportul între deschiderea și adâncimea parcelei nu este mai mare de 3/2 și nu este mai mic de 1/5; (2) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan urbanistic de detaliu				Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona L1		Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Cuplat	500	10	500	9	Izolată	500	12	500	11
Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în subzona L1																					
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)																				
Cuplat	500	10	500	9																				
Izolată	500	12	500	11																				

	însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 37. Parcelarea - Art. 43. Autorizarea directă
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile construite în regim discontinuu (cuplat, izolat) se dispun față de aliniament astfel: a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu lase calcane vizibile (construcțiile principale din vecinătate care nu prezintă stări avansate de degradare și nu reprezintă anexe); b) retrase față de aliniament cu 3,00 m pe parcele cu acces din străzi de categoria a-III a; c) 5,00 m pe străzile de categoria II; (2) Distanțele se vor majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane, dacă construcția este minim P+1 și si construita după 2005. (3) În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu doua excepții: a) fac excepție împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului ulterioară lucrărilor de terasament b) fac excepție garajele, cu lățime maximă de 5,00 m și înălțime maximă egală cu 2,50 m. Se recomanda ca în cazul în care vecinul are garaj, sa se alipească la acel garaj. (4) Proiecția cornişelor nu va depăși aliniamentul. (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornişă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornişă, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (2) etajele nou construite vor respecta conformarea prevăzută la alineatele de mai sus. (3) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limitele laterale și posterioare de proprietate cu condiția să se alipească la o construcție autorizată de același tip care creează un calcan vizibil dintr-o circulație publică, respectând o înălțime de maxim 2,50 m și o lățime de maxim 5,00 m. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele	(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă sau atic a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. (2) Dacă fronturile opuse nu asigura luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi stabilita conform

față de altele pe aceeași parcela	studiului de însorire, asigurând prevederile Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile și Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Regimul de înălțime maxim admisibil este P+2E (2) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10 m la cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă) sau atic; (3) Se admit depășiri de 1,00-2,00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (2) Suprafața totală spațiu verde minim 40%, din care minim 30 % spațiu verde pe sol natural (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmui	Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmui.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 30%
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 0,7 mp. A.D.C./mp. teren. - în cazul construcțiilor existente la aprobarea prezentei documentații, se admite, pentru mansardare, o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C. Pentru clarificare, construcțiile edificate ulterior aprobării prezentei documentații nu vor beneficia de acest spor de C.U.T.

CAPITOLUL VI – L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI

2.2 L2	SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3 NIVELURI
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri colective. (2) Parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (3) Activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu. (4) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce nu depășesc 0.5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot. (5) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (conform ANEXA - Definiții). (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiilor.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Comerț cu amănuntul, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața să nu depășească 250,00 mp A.D.C., 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. Solicitățile pentru funcțiuni comerciale, peste 250,00 m, sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unei documentații de palier P.U.D. (2) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce depășesc 0.5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot, sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unei documentații de palier P.U.D. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiilor.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Toate funcțiunile industriale, de transport și de depozitare; (2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiilor.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 2 unități locative / nivel pentru terenuri de minim 600 mp (2) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 4 unități locative / nivel pentru terenuri între 600 și 1.000 mp (3) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 6 unități locative / nivel pentru terenuri peste 1.000 mp (4) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private; (5) Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; (6) În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu.

	Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.0 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile construite în regim discontinuu (cuplat, izolat) se dispun față de aliniament astfel: a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu lase calcane vizibile (construcțiile principale din vecinătate care nu prezintă stări avansate de degradare și nu reprezintă anexe); b) retrase față de aliniament cu 3,00 m pentru parcele cu acces din străzi de categoria a-III a c) 5,00 m pe străzile de categoria II; (1) În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament se vor realiza în funcție de profilul stradal aferent. (2) Distanțele se vor majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane, dacă construcția este minim P+1 și si construita după 2005. (3) În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu două excepții: a) fac excepție împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului ulterioară lucrărilor de terasament b) fac excepție garajele, cu lățime maxima de 4 m și înălțime maxima egala cu 2,5 m. Se recomanda ca în cazul în care vecinul are garaj, sa se alipească la acel garaj. (4) In cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei sa fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile laterale și posterioare, etajele nou construite vor respecta conformarea prevăzută la alineatele de mai sus. (3) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limitele laterale și posterioare de proprietate cu condiția să se alipească la o construcție autorizată de același tip care creează un calcan vizibil dintr-o circulație publică, respectând o înălțime de maxim 2,50 m și o lățime de maxim 5,00 m. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea fata de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei, posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane.

Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. (2) Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi stabilită conform studiului de însorire, asigurând prevederile Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile și Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor	(1) Regimul de înălțime maxim admisibil este P+3E. (2) Înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 13 m la atic.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (2) Suprafața totală spațiu verde minim 40%, din care minim 30 % spațiu verde pe sol natural (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	P.O.T. maxim=30 %
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	C.U.T. maxim = 1,2 mp. ADC/mp.

CAPITOLUL VII – L3 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+5 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

2.3 L3	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+5 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE 1. Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective: - clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte; - eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii; - refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor; - extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare; - ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor; - diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri; - introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale; - adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură. - Eliminarea funcțiunilor de locuire amplasate la demisolul construcțiilor. - operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici; - mărimea unei operațiuni să se încadreze într-un număr maxim de 1000 locuințe; - locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri colective. (2) Parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; (3) Activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu. (4) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce nu depășesc 0.5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot. (5) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (conform ANEXA - Definiții). (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Pct. 2. Utilizari admise cu conditionari	(1) În cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor de locuit (învăţământ, sănătate şi asistenţă socială, activităţi de spectacole, culturale şi recreative) se recomanda: (2) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; (3) creşele şi grădiniţele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100,00 mp pentru jocul copiilor; (4) Se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor numai pentru categoriile de funcţiuni cu grad redus de perturbare a locuirii (comerţ cu amănuntul; informaţii şi comunicaţii; intermediari financiare şi asigurări; tranzacţii imobiliare; activităţi profesionale, ştiinţifice şi tehnice; activităţi de servicii administrative şi activităţi de servicii suport) cu următoarele condiţionări: program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 22) şi acces din zona windfang-ului sau a holului comun. (5) Lucrări ample de remodelare a faţadelor, accesurilor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună. (6) În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuinţe colective, acestea vor fi considerate funcţional şi urbanistic similar zonei L2 şi se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.
Pct. 3. Utilizari interzise	(1) Toate funcţiunile industriale, de transport şi de depozitare; (2) Orice alte activităţi poluante sau care prezintă risc tehnologic. (3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme, dimensiuni)	(1) Locuinţe în clădiri colective cu condiţia amenajării a maxim 2 unităţi locative / nivel pentru terenuri de minim 800 mp (2) Locuinţe în clădiri colective cu condiţia amenajării a maxim 4 unităţi locative / nivel pentru terenuri între 800 şi 1.200 mp (3) Locuinţe în clădiri colective cu condiţia amenajării a maxim 6 unităţi locative / nivel pentru terenuri peste 1.200 mp (4) Se vor menţine în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective enclavele de lotizări, existente pentru care se va aplica reglementarea de la subzonele L2. (5) Pentru loturile ce pot fi asimilate ca situate în enclave şi care nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele, localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice ,se va aplica reglementarea de la subzonele L2. (6) În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele se va stabili numai în urma elaborării şi aprobării unui Plan urbanistic de detaliu.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament	(1) Clădirile se vor dispune izolat şi se vor retrage de la aliniament cu 4,00 m pe străzile de categoria a III-a şi 6,00 m pe cele de categoria a II-a sau a I-a (în cazul enclavelor de lotizări existente menţinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul iniţial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării). (2) Dacă înălţimea clădirii propuse depăşeşte distanţa dintre alinieri, etajele ce depăşesc distanţa dintre alinieri se vor retrage suplimentar astfel încât H max să nu depăşească distanţa dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăşi dublul distanţei din axul străzii până la clădire, cu condiţia să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. (3) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.

	(4) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre strada se vor înscrie în edificabil. (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (2) etajele nou construite vor respecta conformarea prevăzută la alineatele de mai sus. (3) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să se alipească la o construcție autorizată de același tip care creează un calcan vizibil dintr-o circulație publică, respectând o înălțime de maxim 2,50 m și o deschidere la strada de maxim 3,00 m. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei, - posterioară și în interiorul parcelei - Art. 30. Reguli privitoare la Calcan.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella	(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcellă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. (2) Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi stabilită conform studiului de însorire, asigurând prevederile Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile și Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 40. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alinieri, în cazul în care înălțimea solicitată depășește distanța dintre alinieri, clădirea se poate retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 5.00 metri; (2) Regimul maxim de înălțime va fi de P+5 etaje. (3) Înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 20 m la atic. (4) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale

	- Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (2) Suprafața totală spațiu verde minim 40%, din care minim 30 % spațiu verde pe sol natural (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 40 % (2) P.O.T. maxim = 30 % pentru enclave de lotizări existente
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 1.3 mp. ADC/mp. Teren (2) C.U.T. maxim = 1.8 mp. ADC/mp. Teren doar sub condiția ca 2% din locuire să fie donată ca locuințe de serviciu pentru cadrele didactice care vor fi atrase în localitatea Popești-Leordeni, ca urmare a viitoarelor dezvoltări a unor noi unități de învățământ. Intenția de donație se va face la data solicitării certificatului de urbanism în pentru care se solicită un C.U.T. mai mare de 1,5. (3) C.U.T. maxim = 1,1 mp. ADC/mp. Teren pentru enclave de lotizări existente

CAPITOLUL VIII – L4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MARI CU P+5 - P+10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIAL

2.4 L4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MARI CU P+5 - P+10 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIAL	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri colective. (2) Activități de spectacole, culturale și recreative. (3) Parcaje, garaje, construcții pentru echiparea tehnică (învățământ, sănătate și asistență socială).
Pct. 2. Utilizări admise cu conditionari	(1) Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată. (2) În cazul echipamentelor publice la parterul blocurilor de locuit (învățământ, sănătate și asistență socială) se recomandă: i) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; ii) creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100,00 mp pentru jocul copiilor; (3) Se permite schimbarea destinației apartamentelor numai pentru categoriile de funcțiuni cu grad redus de perturbare a locuirii (comerț cu amănuntul; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; tranzacții imobiliare; activități profesionale, științifice și tehnice; activități de servicii administrative și activități de servicii suport) cu următoarele condiționări: program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20) și acces din zona windfang-ului sau a holului comun. (4) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună. (5) În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; (6) Pentru dezvoltări compacte pe parcele mai mari de 50.000 mp, în etajele inferioare ale blocurilor de la fronturile stradale și în extinderile acestora, se admit, suplimentar, următoarele funcțiuni: alimentare publică, comerț, birouri, servicii, agenții, spații pentru întreținere, sport, loisir, agrement, sănătate, educație, parcare. Se admit construcții independente pentru funcțiuni complementare locuirii (creșe, grădinițe, educație și învățământ, dotări de agrement).
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Toate funcțiunile industriale, de transport și de depozitare; (2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (3) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.)
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 2 unități locative/ nivel pentru terenuri de minim 800 mp; (2) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 4 unități locative/nivel pentru terenuri între 800 și 2.000 mp; (3) Pentru locuințele în clădiri colective, realizate pe terenuri peste 2.000 mp, numărul unităților locative pe nivel va fi definit prin tema de proiectare.

	(4) Locuințe în clădiri colective cu condiția amenajării a maxim 8 unități locative/nivel pentru terenuri peste 50.000 mp; (5) Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private; (6) Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; (7) În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în urma elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu, cu condiția ca suprafața acestora să fie de minim 600,00 mp. Excepție fac zonele ce pot fi considerate enclave și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice și care sunt asociate cu U.T.R. L2.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu 4,00 m pe străzile de categoria a III-a și 6,00 m pe cele de categoria a II-a sau a I-a (în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării). (2) Dacă înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, etajele ce depășesc distanța dintre alinieri se vor retrage suplimentar astfel încât H max. să nu depășească distanța dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite. (3) În cazul loturilor cu deschiderea la strada mai mare de 50,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteroare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel care nu respectă retragerile de la alin. (1), etajele nou edificate vor respecta conformarea prevăzută la alin. de mai sus. (3) În cazul enclavelor de lotizări se vor respecta prevederile aferente U.T.R. L2. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei, - Art. 30. Reguli privitoare la Calcane.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față alte pe aceeași parcela	(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la clădirea celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; (2) Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), distanța minimă va fi stabilită conform studiului de însorire, asigurând prevederile Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. (3) În vederea creării unui front stradal continuu/coerent, etajele inferioare, care conțin alte funcțiuni decât cele de locuit se pot extinde și/sau alipi la clădirile adiacente. În

	acest caz distanța dintre clădiri se calculează numai între volumele care adăpostesc funcțiunea de locuit. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 29. Amplasarea față de limitele laterale, posterioară și în interiorul parcelei, posterioară și în interiorul parcelei; - Art. 30. Reguli privitoare la Calcan.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 31. Accesuri carosabile și Art. 32. Accesuri pietonale.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Înălțimea maximă admisibilă este P+10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre alinieri, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,00 metri; Față de înălțimea admisibilă de P+10 niveluri, se admite realizarea unui etaj suplimentar, cu condiția că accesul în unitățile locative de la etajele 10 - 11 să se realizeze la etajul 10. (2) H max. = 45,00 m;
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100 mp; (2) Suprafața totală spațiu verde minim 40%, din care minim 30 % spațiu verde pe sol natural (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 30% (2) P.O.T. maxim = 40% pentru parcele mai mari de 50.000 mp care au la frontul stradal extinderi ale etajelor inferioare cu alte funcțiuni decât cele de locuit.
Pct. 16. Coeficient maxim	(4) C.U.T. maxim = 1.7 mp. ADC/mp. Teren

de utilizare a terenului (C.U.T.)	(5) C.U.T. maxim = 2.2 mp. ADC/mp. Teren doar sub condiția ca 2% din locuire sa fie donată ca locuințe de serviciu pentru cadrele didactice care vor fi atrase în localitatea Popești-Leordeni, ca urmare a viitoarelor dezvoltări a unor noi unități de învățământ. Intenția de donație se va face la data solicitării certificatului de urbanism pentru care se solicită un C.U.T. mai mare de 1,5. (6) C.U.T. maxim = 1,2 mp. ADC/mp. Teren pentru enclave de lotizări existente
-----------------------------------	---

CAPITOLUL IX – ID – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII

3.1 ID	SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Toată industria, construcții; transport și depozitare; informații și comunicații; activități profesionale, științifice și tehnice; alte activități de servicii; comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor și motocicletelor; agricultura; intermediari financiare și asigurări; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; alte activități de servicii; (2) Servicii de cazare; (3) Parcaje la sol și multietajate.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Spații industriale sau de depozitare pe terenuri de minim 1.500mp. (2) Se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament; (3) Pentru funcțiunile care nu sunt cuprinse la punctele (1) și (2), suprafața minimă a terenului va fi de 600mp (construcții, transport, informații și comunicații, activități profesionale, științifice și tehnice, repararea autovehiculelor și motocicletelor; agricultura; intermediari financiare și asigurări; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; alte activități de servicii). (4) Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse; (5) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; (6) Activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.G.); (7) În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului; (8) Depozite și complexe cu vânzări en-gros, activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic; (2) Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.; (3) Amplasarea locuințelor definite conform Legii locuințelor, excepție fiind locuințele de serviciu.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru a fi construibile, parcelele, indiferent de suprafață, vor avea solicitat studiul de circulații prin certificatul de urbanism.

Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim: • 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a; • 6,00 m pe străzile de categoria a III-a.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteroare ale parcelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; (3) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m. (3) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. (4) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație. (2) Accesurile pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o arteră colectoare a căilor principale de circulație. (3) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor	(1) Regimul maxim de înălțime nu va depăși P+4 etaje. (2) Înălțimea maximă nu va depăși 20,00 m; (3) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; (4) În culoarele rezervate liniilor electrice supraterane, înălțimea se subordonează normelor specifice.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitară	Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale

Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp (2) Suprafețele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand, de preferinta, o perdea vegetala pe tot frontul incintei. (3) Din procentul de minim 30% de spațiu verde, se impune ca în interiorul zonelor industriale mari, organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar de minim 1/2 din suprafața zonei verzi. (4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. (5) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. (2) Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	P.O.T. maxim = 70%
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp. teren.

CAPITOLUL X – A – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE

4.1 A SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Ferme de animale (2) Stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; (3) Parcaje la sol și multietajate. (4) Locuințe de serviciu
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; (2) în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. (3) Pentru loturile mai mari de 50.000 mp, se poate solicita certificat de schimbare de funcțiune prin realizarea și aprobarea unui studiu de fezabilitate în care vor fi prevăzute toate condițiile necesare conform alineatului anterior. (4) Ulterior aprobării studiului de fezabilitate, pentru terenurile care au fost studiate în STUDIUL DE FEZABILITATE, se vor aplica toate prevederile aferente ID așa cum sunt ele prevăzute în CAPITOLUL IX – ID – SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic; (2) Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.; (3) Amplasarea locuințelor definite conform Legii locuințelor, excepție fiind locuințele de serviciu.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.500,00 mp.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim: • 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a; • 6,00 m pe străzile de categoria a III-a.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 x înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. (2) În cazul supraînălțării clădirilor existente cu mai mult de un nivel și care nu respectă retragerile de la alin. (1) etajele nou construite vor respecta conformarea prevăzută la art. de mai sus; (3) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; (4) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m. (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. (3) În toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Accesurile pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locală) a căilor principale de circulație. (2) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	(1) Înălțimea maximă nu va depăși 15,00 m; (2) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; (3) În culoarele rezervate liniilor electrice supraterane, înălțimea se subordonează normelor specifice.
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme funcționale și nu sunt ocupate cu plantații specifice activității, vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp (2) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. (3) Suprafețele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand, de preferinta, o perdea vegetala pe tot frontul incintei, latimea de minim 15,00 m. (4) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spatii verzi si elemente de peisagistica. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. (2) se vor respecta normele specifice de igiena.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15.	P.O.T. maxim = 60%

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim volumetric = 0,7 mc/mp. teren. (2) C.U.T. maxim = 3 mp. teren

CAPITOLUL XI – S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

5.1 S1	SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	activități cu profil special si locuințe de serviciu;
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	se va tine seama de „Ordinul M.L.P.A.T. nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar”;
Pct. 3. Utilizări interzise	activități poluante și care prezintă risc tehnologic;
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conform normelor specifice.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform normelor specifice.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform normelor specifice.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	Conform normelor specifice.
Pct. 8. Circulații și accesuri	Conform normelor specifice.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	Conform normelor specifice.
Pct. 10. Înălțimea maxima	Conform normelor specifice.

admisibila a clădirilor	
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	Conform normelor specifice.
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	Fără precizări.
Pct. 14. Împrejurimi	În cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50–5,00 m distanță, cu un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Conform normelor specifice.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Conform normelor specifice.

CAPITOLUL XII – G1 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIA COMUNALA

6.1 G1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIA COMUNALA	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) producție și furnizare de energie electrică și termică, telecomunicație, gaze, apă caldă și aer condiționat; distribuția apei, activități de depoluare; (2) Se vor asigura zonele de protecție prevăzute în legislația în vigoare.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Nu este cazul.
Pct. 3. Utilizări interzise	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp și un front la strada de minim 15,00 m. (2) Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau conform retragerii predominante a construcțiilor existente.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 față de cea posterioară. (2) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. (3) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m. (2) Distanța menționată mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Pct. 8. Circulații și accesuri	Se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulație publică.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. (2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. (3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
Pct. 10. Înălțimea maxima	Înălțimea clădirilor nu va depăși 20,0 m, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,0 metri.

admisibila a clădirilor	
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; (2) Se recomanda, prevedea de plantații înalte în lungul limitelor incintelor care sa reprezinte totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp. (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spatii verzi si elemente de peisagistica. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejurimi	(1) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. (2) În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	P.O.T. maxim = 50%
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp. teren.

CAPITOLUL XIII – G2 – SUBZONA CIMITIRELOR

6.2 G2	SUBZONA CIMITIRELOR
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Cimitire; capelă mortuară; mausoleu – osuar; circulații carosabile și pietonale; parcaje; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare; (2) Se va asigura o zonă de protecție sanitară, conform legislației în vigoare.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Nu este cazul.
Pct. 3. Utilizări interzise	Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conform legislației în vigoare.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform legislației în vigoare.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform legislației în vigoare.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Nu este cazul.
Pct. 8. Circulații și accesuri	Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. (2) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	Nu este cazul.

Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică. (2) Se va asigura minim un punct sanitar pentru fiecare incintă. (3) Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri. (4) Se va asigura colectarea și evacuarea rapida la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului. (2) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme funcționale și amenajări specifice funcțiunii vor fi plantate cu min. 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Împrejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri; (2) Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala a accesului.
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) Suprafața totală pentru un loc de veci va avea între 7,50 – 10,00 mp, din care 15% va fi rezervată circulațiilor carosabile și pietonale, 5% plantațiilor și 1% construcțiilor. (2) P.O.T. maxim = 15%
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC/mp. teren.

CAPITOLUL XIV – T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

7.1 T1	SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Activități de transport și depozitare; comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor și a motocicletelor; construcții sau amenajări provizorii aferente infrastructurii de transporturi; autogări, funcțiuni conexe infrastructurii de transport, hoteluri și restaurante; informații și comunicații; activități recreative. (2) Parcaje la sol și supraetajate.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranța). - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, conform categoriei acestuia: - Autostrăzi – 50 metri; - Drumuri Naționale – 22 metri; - Drumuri Județene – 20 metri.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie. (2) Orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii aferente infrastructurii de transporturi, pe terenurile rezervate pentru: - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu); - modernizarea intersecțiilor; - realizarea pasajelor supra și subterane; - realizarea spațiilor de parcare. (3) În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente - panouri independente de reclamă publicitară
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 800,00 mp cu front la strada de minim 15,00 m.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau conform retragerii predominante a construcțiilor existente. (2) În cazul incintelor tehnice se recomandă retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 m pe străzile de categoria a III-a.

Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	In cazul incintelor distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 m. (2) Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accesuri în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Pct. 8. Circulații și accesuri	Se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulație publică.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) In incinte, în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților. (2) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 43. Parcaje.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	(1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri. (2) Înălțimea maximă admisibilă este P+5 niveluri (3) H max. = 30,00m
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Spațiile verzi amplasate de-a lungul circulațiilor pietonale, in cadrul profilelor arterelor publice de circulație, se vor planta cu minim un arbore la 5 m. (2) În incinte, în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. (3) În cazul incintelor suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic. (4) Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand, de preferinta, o perdea vegetala pe tot frontul incintei, latimea de minim 15,00 m. (5) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41. Spatii verzi si elemente de peisagistica. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiri	Se aplică reglementările conform Art. 42. Împrejmuiri.

PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Zona construibilă	Nr. niveluri	P.O.T. maxim (%)
	Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
	Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	3	70
	Incinte tehnice în zone industriale	-	80
	Birouri	3	70
	Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70

Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Zona construibilă	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
	Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		
	Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	3	2,0	-
	Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
	Birouri	4 și 5	2,2	-

CAPITOLUL XV– T2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

7.1 T2 SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Activități de transport și depozitare; comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea vagoanelor, autovehiculelor și a motocicletelor; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; activități recreative. (2) Parcaje la sol și supraetajate. (3) Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic; (4) Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.), amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar. (5) Construirea, amenajarea sau modernizarea gării (6) Proiecte de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (7) În zona de siguranță se admite, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, închirierea de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii, în condițiile prevăzute la art.11, alin(3).
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Nu este cazul.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Orice construcții sau amenajări, cu excepția celor provizorii, pe terenurile rezervate pentru: • modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; • modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate; (2) Orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; (3) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare; (4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare; (5) Amplasarea în incintă unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie. (6) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (7) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratere. Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii, în condițiile prevăzute la art.11, alin(3).
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe,	(1) Pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 800,00 mp cu front la strada de minim 15,00 m. (2) Pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

forme, dimensiuni)	
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau conform retragerii predominante a construcțiilor existente.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	(1) Pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 m. (2) Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accesuri în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
Pct. 8. Circulații și accesuri	Se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulație publică.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; (2) În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor	(1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, cu excepția instalațiilor tehnice. (2) Înălțimea maximă admisibilă este P+5 niveluri (3) H max = 30,00m
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se aplică reglementările conform Art. 39. Aspectul exterior al construcțiilor.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Se recomandă ca zona de protecție a caii ferate să fie amenajată ca spațiu verde și plantată cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe toată lungimea acesteia, acolo unde specificul funcțiunii o permite. (2) Spațiile verzi amplasate de-a lungul circulațiilor pietonale din cadrul arterelor publice de circulație se vor planta cu minim un arbore la 5 m. (3) În incinte, în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

	(4) În cazul incintelor, suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic. (5) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. (6) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 41 (7) . Spații verzi și elemente de peisagistică. Zone generatoare de spații verzi.
Pct. 14. Împrejmuiuri	(1) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,00-2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. (2) Terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor pe baza unor modele standard. (3) Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 20,00 m se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,00 m înălțime.

PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)			
	Zona construibilă	Nr. niveluri	P.O.T. maxim (%)
	Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
	Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	3	70
	Incinte tehnice în zone industriale	-	80
	Birouri	3	70
	Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70

Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Zona construibilă	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
	Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		
	Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	3	2,0	-
	Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
	Birouri	4 și 5	2,2	-

CAPITOLUL XVI – V2 – SUBZONA SPATIILOR VERZI DE AGREMENT SI SPORT

8.1 V2	SUBZONA SPATIILOR VERZI DE AGREMENT SI SPORT
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice. (2) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă; (3) Activități de spectacole, culturale și recreative, comerț cu amănuntul, alimentație publică; (4) Amenajări pentru sport, joc și odihnă: locuri de joacă pe categorii de vârstă, locuri de joacă de mari dimensiuni, cu instalații și echipamente de joc speciale; amenajări pentru odihnă-relaxare și contemplare, terase-debarcader și puncte belvedere; zone cu jocuri de apă (fântâni, cascade, bazine decorative, jeturi de apă etc.), zone cu jocuri de lumină (iluminat special artistic), perdele de protecție, locuri de sport – agrement cu amenajări și platforme pentru role, skateboard, piste biciclete, amenajări mountain-bike, karting, echipamente specifice sportului extrem (bungee-jumping, climb-up) etc. (5) Pădure urbană; (6) Amenajări peisagistice și spații plantate monumentale reprezentative; (7) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea oricărei alte activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor. (2) Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) Clădirile se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau conform retragerii predominante a construcțiilor existente.
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 x înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele	Clădirile vor respecta între ele distanța de 1/2 înălțimea celei mai înalte clădiri.

față de altele pe aceeași parcelă	
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. (2) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	(1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. (2) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,00 m (vor fi asigurate pe toata durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate).
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	(1) Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 etaje, cu excepția instalațiilor. (2) H max. = 15,00m
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(2) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. (2) Se vor amplasa perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi, în toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spații de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajări peisagistice speciale. (3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
Pct. 14. Împrejmuiri	(1) Conform normelor specifice existente. (2) Conform Art. 45 Împrejmuiri
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	POT maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 10%.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	CUT maxim 0,35 mp. ADC/ mp.

CAPITOLUL XVII – V3 – SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ

8.2 V3 SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ	
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	Pe fâșia de protecție din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim $1/2 \times$ înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și $1/2$ ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.
Pct. 8. Circulații și accesuri	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. (3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Pct. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate (2) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	(1) Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice sau conform proiectelor de specialitate. (2) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice.
Pct. 14. Împrejurimi	(1) Conform normelor specifice existente. (2) Conform Art. 45 Împrejurimi
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	POT maxim inclusiv construcții, circulații, platforme =10%.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

CAPITOLUL XVIII – V4 – SUBZONA SPAȚIILOR/CULOARELOR VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

8.3 V4	SUBZONA SPAȚIILOR/CULOARELOR VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	Conform legilor și normelor în vigoare, cu acordul administrației infrastructurii tehnice
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Conform legilor și normelor în vigoare
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor. (2) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
PARAGRAF II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Conform normelor și legislației în vigoare; (2) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respectă normele în vigoare.
Pct. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform normelor și legislației în vigoare;
Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 8. Circulații și accesuri	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 9. Staționarea autovehiculelor	Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
Pct. 10. Înălțimea maxima	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

admisibila a clădirilor	
Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate (2) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 12. Condiții de echipare edilitara	(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole: - Art. 33. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 34. Realizarea de rețele edilitare - Art. 35. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 36. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
Pct. 13. Spații libere și spații plantate	Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice.
Pct. 14. Împrejmui	(1) Conform normelor specifice existente. (2) Conform Art. 45 Împrejmui
PARAGRAF III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
Pct. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL XIX – EX1 – SUBZONA SPATIILOR DESTINATE SERELOR

9.1 EX1	SUBZONA SPATIILOR DESTINATE SERELOR
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente; (2) Parcaje.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
Pct. 3. Utilizări interzise	Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

CAPITOLUL XX– EX2 – DEPOZIT DE DEȘEURI NEPERICULOASE GLINA (DEPOZIT CU ACTIVITATE SUSPENDATĂ)

9.2 EX2	DEPOZIT DE DEȘEURI NEPERICULOASE GLINA (DEPOZIT CU ACTIVITATE SUSPENDATĂ)
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Generalități: În zona de protecție a depozitului de deșeuri nepericuloase, mai sus menționat, se va impune interdicție de construire a unităților protejate până la sfârșitul perioadei de 30 ani de monitorizare post-închidere. Cu excepția investițiilor avizate favorabil de către Direcția de Sănătate Publică Ilfov. Se propune închiderea Depozitului de Depozit de Deșeuri Nepericuloase Glina, proces pe parcursul căruia trebuie respectate prevederile legislației în vigoare. Procedura de închidere si post-închidere a depozitelor de deșeuri urbane va fi realizată în conformitate cu legislația în vigoare. Pe toata perioada de 30 ani a monitorizării post-închidere, zona de protecție a Depozitului de Deșeuri Glina nu va fi modificata si va fi preluata in documentațiile de urbanism viitoare, ca atare.	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Activități specifice de închidere propriu zisă a depozitului se vor realiza conform legislației în vigoare; (2) Se vor planta arbori pe o suprafață pe teritoriul ocupat fosta Groapa de Gunoi Glina, în scopul împădurii zonei; (3) Circulații pietonale si ocazional carosabile pentru întreținere, pot avea o suprafață de maxim 5% din suprafața totala; (4) Sunt permise: plantarea de tip forestier, adăugarea de pământ vegetal si alte acțiuni conform legislației in vigoare specifice pentru închiderea si post închidere depozitelor pentru deșeuri; (5) Se vor planta doar speciile de arbori aclimatizate pentru municipiul București si zonele urbane din județul Ilfov.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Nu este cazul;
Pct. 3. Utilizări interzise	Se interzic orice alte activități în afara celor menționate la Pct. 1 al prezentului capitol (acțiuni specifice de închidere si post-închidere a depozitului de deșeuri).

CAPITOLUL XXI – EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE

9.3 EX3	ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	(1) Se admit lucrări de utilitate publica de interes național sau local admise in condițiile Legii nr.18/1991 și a Legii 50/1991.
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	(2) Se admit rețele tehnico-edilitare; (3) Construcțiile se vor amplasa cu obținerea acordului de mediu si a ministerului agriculturii.
Pct. 3. Utilizări interzise	(1) Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

CAPITOLUL XXII– EX4-tDS – ZONE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

9.4 EX4-tDS	ZONE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCTIONALA	
Pct. 1. Utilizări admise	Conform normelor specifice;
Pct. 2. Utilizări admise cu condiționări	Conform normelor specifice;
Pct. 3. Utilizări interzise	Conform normelor specifice;

CAPITOLUL XXIII - DISPOZITII FINALE SI TRANZITORII

Art. 43. Autorizarea directă

- (1) Pentru orice teren indiferent de suprafață, care are acces direct la o stradă existentă pe cel puțin o latura de minim 10 metri, în situația în care prin memoriul depus la certificatul de Urbanism se specifică și se demonstrează că viitoarele construcții respectă întocmai reglementările și prevederile prezentului regulament de urbanism, se vor emite certificate de urbanism în vederea întocmirii documentației tehnice pentru autorizația de construire (D.T.A.C.), fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism de palier P.U.D. sau P.U.Z.
- (2) Pentru orice teren indiferent de suprafață, care nu are acces direct la o stradă existentă pe cel puțin o latura de minim 10 metri, dar pentru care beneficiarul persoana fizică, juridică sau autoritate publică își exprima intenția dezvoltării de infrastructură rutieră în condițiile prezentului regulament, se va iniția Studiul de Fezabilitate infrastructură și lotizare și ulterior aprobării Studiului de Fezabilitate se vor aplica prevederile alineatului (1) ale prezentului articol. Ulterior aprobării Studiului de Fezabilitate și a identificării surselor de finanțare pentru dezvoltarea infrastructurii, se va emite certificat de urbanism pentru autorizare directă cu condiționarea recepției lucrărilor de construire de recepționarea drumului de acces.

Art. 44. Alte documentații

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Plan Urbanistic General cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, se pot iniția noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu conform legislației în vigoare.
- (2) Pentru orice teren care nu are acces direct la o stradă existentă, ci prin intermediul unui drum de servitute, cu caracteristicile detaliate la Art. 31. Accesuri carosabile și care are o suprafață mai mare de 3.000 mp, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de palier P.U.D.
- (3) Pentru orice teren care nu are acces direct la o stradă existentă, ci prin intermediul unui drum de servitute, cu caracteristicile detaliate la Art. 31. Accesuri carosabile și care are o suprafață mai mare de 10.000 mp, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de palier P.U.Z.
- (4) În cadrul documentațiilor P.U.Z. elaborate în teritoriul administrativ al Orașului POPEȘTI Leordeni, ulterior aprobării prezentei documentații, se va studia toată infrastructura rutieră până la racordarea cu circulațiile majore existente (rang I sau II), astfel încât să se asigure analiza tuturor implicațiilor documentației P.U.Z.
Toate modificările ce vor surveni asupra actelor legislative, normative și administrative, în baza cărora s-a elaborat prezenta documentație, indiferent dacă au consecințe restrictive sau permissive față de legislația pe care o modifică, se vor aplica automat asupra Regulamentului și vor actualiza Regulamentul, în consecință.
- (5) Pentru proiectele realizate pe două (U.T.R) și care intenționează să amplaseze spații verzi sau parcuri predominant sau exclusiv pe unul dintre cele două (U.T.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Detaliat (P.U.D.). În cazul acestor proiecte, P.U.D.-ul trebuie să specifice reglementările urbanistice și indicatorii urbanistici pentru U.T.R.-ul respectiv, pe baza unei ridicări topografice detaliate. Pentru celelalte proiecte, care nu implică amenajări specifice pe un singur U.T.R., autorizarea se va efectua respectând strict reglementările specifice fiecărui U.T.R. implicat, fără necesitatea elaborării unui P.U.D.
- (6) Prin P.U.Z sunt permise schimbările funcționale doar dacă terenul este mai mare de 5.000 mp. Pentru terenurile cuprinse între 5.000 mp și 20.000 mp nu sunt permise enclavizările, schimbarea de funcțiune în tr-un anumit U.T.R. este permisă doar dacă terenul respectiv se învecinează cu acel U.T.R. , caz în care se face extinderea UTR-ului vecin peste terenul supus aprobării. Pentru terenurile mai mari de 20.000 mp sunt permise schimbările de UTR (aparitia de enclave) doar cu unele din lista celor existente în prezentul PUG, caz în care se vor prelua integral indicatorii unui UTR ales din lista celor existente în prezentul PUG. Enclava nou creată va fi separată de terenurile vecine printr-o perdea de 15 metri de arbori plantați de jur împrejurul terenului reglementat , indiferent de funcțiuni.

Art. 45. Elaborarea Planurilor urbanistice de detaliu

- (1) În funcție de suprafața, caracteristicile și vecinătățile lotului este necesară, elaborarea unei documentații de urbanism P.U.D.:
- În cazul în care construcția nu respectă reglementările și prevederile regulamentului local de urbanism.
 - În toate zonele funcționale în care forma terenului este neregulată (*cel puțin un unghi mai mic de 75 grd. sau mai mare de 105 grd.*), cu excepția celor a căror formă permite încadrarea în ele a mai multor dreptunghiuri, pentru a calcula retragerile la laturile dreptunghiurilor, existente în vatra veche;
 - În toate zonele funcționale care nu au suprafețele minime construibile conform prevederile specifice UTR. Pentru terenurile din vatra veche, suprafața minimă a terenului va fi de 200mp.
 - În toate zonele funcționale, pentru parcelele cu raportul laturilor mai mare sau egal cu 1/5;
 - Pentru terenurile situate în zonele L, cu adâncimea sub 15 m și deschiderea la strada mai mare decât adâncimea;
 - Pentru terenurile situate în celelalte zone funcționale, cu adâncimea sub 20 m și deschiderea mai mare decât adâncimea;
 - În toate zonele funcționale, pe parcelele neconstruibile conform prevederilor specifice fiecărei subzone în cadrul Articolului - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme dimensiuni);
 - Pentru generarea sau extinderea de noi calcane.

Art. 46. Dezvoltare etapizată

(1) În situația în care există terenuri rezultate în urma dezmembrării dintr-un teren ce face obiectul unui ansamblu unitar – dezvoltat în etape diferite, autorizarea directă a construcțiilor pe noile terenuri se va realiza ținând cont de următoarele:

a) reglementările să fie gândite unitar pentru întreg ansamblul (raportat la terenul inițial – înainte de dezmembrare) – în condițiile impuse de prezentul regulament, după cum urmează: P.O.T., C.U.T., regim maxim de înălțime, retragerile față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale terenului precum și retragerea între clădirile aflate pe aceeași parcelă, amenajarea nivelurilor subterane sau a demisolului să fie comune pentru toate clădirile ansamblului, amenajarea locurilor de parcare la sol, asigurarea spațiilor verzi, etc;

b) proprietarii terenurilor dezmembrate (fie că sunt aceiași proprietari, fie că sunt diferiți) trebuie să constituie prin acord servituți: de trecere carosabil și pietonal, conform normelor în vigoare, de trecere pentru rețele de utilități - subterane și supraterane, de trecere pentru efectuarea de lucrări de construcție sau orice drept real de a construi pe limita de proprietate aferentă terenurilor rezultate în urma dezmembrării, inclusiv - dar fără a se limita la dreptul de suprafață.

c) circulații carosabile și pietonale. Se va asigura integrarea și coerența circulațiilor carosabile și pietonale în cadrul ansamblului, pentru a facilita accesul sigur și confortabil atât pentru vehicule, cât și pentru pietoni. Trebuie să se acorde atenție specială proiectării și implementării unor căi de acces pietonale sigure și eficiente, care să asigure legătura între diferitele zone ale ansamblului și să promoveze mobilitatea urbană durabilă.

Art. 47. Măsuri tranzitorii

(1) Odată cu aprobarea prezentei documentații de urbanism P.U.G., se abrogă toate hotărârile de P.U.Z.-uri și de PUD-uri aprobate anterior la data de 31 decembrie 2019. Celelalte documentații de urbanism de palier P.U.D. și PUZ aprobate începând cu data de 1 ianuarie 2020 și aflate încă în vigoare, vor avea un termen de valabilitate de maxim un an calendaristic de la aprobarea prezentei documentații de PUG. Ulterior, pe terenurile respective, se vor aplica doar reglementările prezentului P.U.G.

(2) După aprobarea P.U.G. Oraș POPEȘTI Leordeni cu Regulamentul aferent vor mai putea fi inițiate noi Planuri Urbanistice Zonale și Planuri Urbanistice de Detaliu doar în baza prezentului P.U.G. și R.L.U. aferent.

(3) În cazul procedurilor care au fost începute prin depunerea cererii pentru emiterea Certificatului de Urbanism în scopul obținerii autorizației de construire, anterior datei aprobării P.U.G. Oraș POPEȘTI Leordeni, acestea vor putea fi continuate pe toată perioada de valabilitate și se vor supune reglementărilor urbanistice în vigoare la data depunerii cererii pentru Certificatul de Urbanism. Beneficiarii acestor investiții au dreptul de a

solicita emiterea unui nou Certificat de Urbanism în baza reglementărilor urbanistice ale prezentului P.U.G., după aprobarea acestuia, caz în care procedura de autorizare va fi reluată.

(4) În cazul Certificatelor de Urbanism eliberate anterior aprobării P.U.G. Oraș POPEȘTI Leordeni prin care este solicitată întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu se aplică aceleași prevederi specificate la alineatul anterior.

(5) În cazul în care a fost anunțată începerea executării lucrărilor în baza unei autorizații de construire eliberată anterior aprobării prezentului P.U.G., în baza reglementărilor urbanistice valabile anterior acestuia, beneficiarul poate solicita autorizarea modificării de temă în conformitate cu reglementările prezentului P.U.G. Oraș POPEȘTI Leordeni și R.L.U. aferent

(6) Pentru terenurile, pentru care au fost elaborate documentații de urbanism, conform ANEXA 6, care se afla în curs de aprobare având obținut Avizul final al Arhitectului Șef, anterior aprobării prezentului P.U.G., reglementările urbanistice cuprinse în Avizul final al Arhitectului Șef și Regulamentul Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare, sunt preluate integral în documentația P.U.G. În acest caz, procedura de autorizare se va realiza în conformitate cu reglementările urbanistice ale acestor documentații de urbanism cu respectarea întocmai a indicatorilor urbanistici (P.O.T, C.U.T, H max, procent minim de spațiu verde) ai P.U.G-ului pentru terenurile respectiv.

(7) Pentru terenurile, pentru care au fost elaborate documentații de urbanism care se afla în curs de avizare având obținut Avizul Preliminar/Tehnic Consultativ, anterior aprobării prezentului P.U.G., conform ANEXA 7 reglementările urbanistice cuprinse în respectivul aviz, sunt preluate integral în documentația P.U.G. prin reglementările din Avizului și Regulamentul Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare vor deveni valabile în momentul aprobării documentației P.U.G. În acest caz, procedura de autorizare se va realiza în conformitate cu reglementările urbanistice ale acestor documentații de urbanism cu respectarea întocmai a indicatorilor urbanistici (P.O.T, C.U.T, H max, procent minim de spațiu verde) ai P.U.G-ului pentru terenurile respectiv.

(8) Prin excepție la precizările alineatelor prezentului articol, beneficiarii pot renunța la reglementările dobândite prin documentațiile de urbanism aflate în curs de avizare sau aprobare, în baza unei declarații autentificate urmând ca pentru respectivele terenuri să fi aplicate reglementările urbanistice conform prevederilor prezentului P.U.G. Declarația de renunțare, în formă sa autenticată, se va depune la Primăria Orașului POPEȘTI Leordeni, la Consiliul Local al Orașului Popești Leordeni/ Autoritatea publică care a emis Hotărârea și la Consiliul Județean Ilfov/ Autoritatea publică care a emis Avizul Preliminar/Tehnic Consultativ sau Avizul Arhitectului Șef, efectele acesteia fiind ireversibile.

(9) În cazul în care terenurile reglementate prin documentații de urbanism, indiferent de stadiul de avizare sau aprobare, sunt grevate de servituți sau obiective utilitate publică instituite prin prezentul P.U.G., servituți ce nu figurează în planurile urbanistice respective, realizarea acestor servituți și/sau obiective de utilitate publică prevalează reglementărilor din documentațiile de rang inferior și se vor aplica cu prioritate. Autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de revizuirea documentației de urbanism în conformitate cu reglementările prezentului P.U.G. în vederea asigurării condițiilor de respectare/realizare ale servituți sau obiectivelor de utilitate publică.

(10) În cazul în care există terenuri pentru care s-au inițiat certificate de urbanism și /sau Avize de oportunitate, aceste documentații se vor supune integral reglementărilor din prezentul P.U.G. sau în cazul în care documentația de P.U.G. este în concordanță cu intenția de dezvoltare a investitorului, se poate solicita un certificat de urbanism pentru autorizație în condițiile prezentelor reglementări.

Art. 48. Baza de date urbane

(1) Conform principiilor stabilite în documentația pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Orașului Popești Leordeni, baza de date urbane reprezintă un instrument esențial pentru aplicarea principiilor alocării statice și dinamice a funcțiunilor în cadrul urban. Această bază de date va permite o planificare precisă și adaptivă la nevoile comunității, asigurând o dezvoltare urbană sustenabilă și echilibrată.

a) Crearea bazei de date urbane este prevăzută să se finalizeze în termen de 18 luni de la aprobarea documentației PUG. Această bază de date va conține informații detaliate despre toate funcțiunile urbane, infrastructura existentă și planificată, precum și despre dotările publice și private ale localității.

b) În cazul în care baza de date urbane nu este realizată în termenul stabilit, se impune o măsură temporară de reducere a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) pentru toate Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) la

50% din valoarea maximă reglementată. Această restricție are scopul de a preveni dezvoltarea haotică și de a asigura că noile construcții vor avea la dispoziție infrastructura necesară pentru a funcționa eficient.

c) Reducerea temporară a CUT va rămâne în vigoare până la finalizarea bazei de date urbane, moment în care principiul alocării statice va putea fi aplicat în mod corespunzător. Acest principiu presupune o distribuție echilibrată a funcțiunilor urbane și asigurarea dotărilor necesare pentru o calitate optimă a vieții în comunitate.

d) Implementarea bazei de date urbane și aplicarea principiului alocării statice vor contribui la realizarea unei viziuni integrate și durabile pentru dezvoltarea urbană a Orașului POPEȘTI Leordeni, respectând nevoile curente și viitoare ale comunității.

Art. 49. Alocarea statică

- (1) Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni a fost împărțit în cvartale, pentru păstrarea echilibrului la nivelul zonelor funcționale din cadrul fiecărui cvartal. Criteriile care au stat la baza delimitării cvartalelor sunt următoarele:
 - au raze cuprinse între 500-1000 m (raza de deservire a dotărilor de interes public);
 - se corelează cu arterele de circulație majore care generează funcțiuni publice.
- (2) În raport cu funcțiunea dominantă, cvartalele se diferențiază pe următoarele profiluri funcționale: Locuire, Birouri, Comerț, Învățământ. Pentru alocarea corectă a necesarului de funcțiuni se folosește principiul alocării statice.
- (3) Alocarea statică reprezintă modul de distribuire a necesarului de funcțiuni adiacente raportate la funcțiunea dominantă a unui cvartal, prin alocarea minimă a acestor funcțiuni astfel încât să se păstreze un echilibru între dotările necesare aferente fiecărui tip de funcțiune dominantă.
- (4) Pentru fiecare tip de cvartal s-a stabilit o formulă prin care se păstrează echilibrul zonei prin menținerea parametrilor potriviți unei dezvoltări sustenabile și optimizarea spațiului în funcție de nevoile zonei.
- (5) Alocarea statică se aplică doar pe cvartale pentru alocarea minimă a funcțiunilor adiacente raportate la fiecare funcțiune dominantă și nu ține cont de datele existente în teren sau de datele din cvartalele învecinate. Prin alocarea statică se urmărește ca prin propunerea unei funcțiuni să se crească suprafața de funcțiuni adiacente, cu mențiunea faptului că funcțiunile adiacente nu pot fi niciodată mai mici decât minimul specificat în prezentul regulament.

Alocarea statică se aplică la nivelul administrației publice locale pe o perioadă de maxim 24 de luni de la aprobarea prezentei documentații, perioadă în care administrația trebuie să colecteze toate datele necesare pentru concretizarea bazei de date, pentru a putea implementa următorul principiu, cel al alocării dinamice.

- (6) Autoritatea publică locală va organiza și gestiona un serviciu de evidență a spațiilor verzi de la sol și de pe terase, a piețelor publice amenajate autorizate și recepționate, a dotărilor de utilitate publică (școală, grădiniță, afterschool, dispensar) în sistem geospațial, accesibil publicului și va realiza unui regulament privind obligativitatea întreținerii spațiului verde și a autorizării construcțiilor în raport cu gradul de echipare a teritoriului cu dotări de utilitate publică, pentru o gestionare adecvată a funcțiunilor în raport cu necesitățile. Scopul principal îl reprezintă crearea unui soft care preia informațiile legate de dezvoltarea zonei pe măsură ce se modifică situația din teren sau la nivel de avizare, și care participă la modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți. Sistemul creat are ca obiectiv dezvoltarea sustenabilă a zonei prin păstrarea unui echilibru între parametrii identificați (locuire, servicii, funcțiuni educaționale, spații verzi) și optimizarea spațiului în funcție de nevoile zonei.
- (7) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime desfășurate aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de **locuire**:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată locuire = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)	7.600,00
Creșă	530,00
Grădiniță	1.920,00

Școală	5.150,00
COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)	1.880,00
Comerț alimentar	550,00
Comerț nealimentar	780,00
Alimentație publică	550,00
SERVICII	300,00
CULTURĂ(bibliotecă, centru recreere)	1.300,00
Biblioteca	120,00
Centru recreere	1.180,00
CULTE	440,00
SĂNĂTATE	400,00
AGREMENT ȘI SPORT	2.950,00
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	5.900,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

- (8) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de birouri:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată birouri = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)	8.300,00
Creșă	1.200,00
Grădiniță	4.300,00
Școală	2.800,00
COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)	4.130,00
Comerț alimentar	1.220,00
Comerț nealimentar	1.750,00
Alimentație publică	1160,00
SERVICII	660,00
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	13.200,00

LOCUIRE	54.400,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

- (9) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de **comerț**:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată comerț = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)	4.150,00
Creșă	900,00
Grădiniță	3.250,00
SERVICII	500,00
CULTURĂ(sală cinema etc.)	750,00
AGREMENT ȘI SPORT	2.500,00
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	10.000,00
BIROURI	1.500,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

- (10) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de **învățământ**:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată învățământ = 100.000mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)	3.140,00
Comerț alimentar	930,00
Comerț nealimentar	1.330,00
Alimentație publică	880,00
SERVICII	500,00
CULTURĂ (bibliotecă, centru recreere)	930,00
Biblioteca	300,00
Centru recreere	630,00
CULTE	380,00

SĂNĂTATE	670,00
AGREMENT ȘI SPORT	5.000,00
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	10.000,00
LOCUIRE – CĂMINE STUDENȚEȘTI	25.630,00
BIROURI	1.500,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

Art. 50. Algoritmul alocării statice

Alocarea statică se aplică doar pe cvartale, ține cont de alocarea minimă a funcțiunilor adiacente, a funcțiunilor dominante și se aplică doar pentru proiecte noi. Nu ține cont nici de datele existente în cvartalul respectiv și nici de datele existente în cvartalele vecine.

2. Baza de date trebuie să conțină cel puțin:
 - i) lista funcțiunilor dominante
 - ii) lista minimă a funcțiunilor adiacente pentru fiecare funcțiune dominantă și suprafața minimă ce trebuie construită pentru acestea
3. Se introduc datele referitoare la proiect:
 - i) Se selectează funcțiunile propuse și se declară pentru fiecare funcțiune suprafața ce se propune a fi construită
4. Se extrag funcțiunile dominante propuse
5. Pentru fiecare funcțiune dominantă propusă se generează lista minimă de funcțiuni adiacente și se calculează suprafața necesară a fi construită în funcție de suprafața funcțiunii dominante respective
6. Se creează o listă unică de funcțiuni adiacente necesare a fi construite
7. Pentru fiecare funcțiune adiacentă din această listă centralizatoare se calculează suprafața totală ce trebuie construită prin proiect (se adună suprafețele minime calculate pentru funcțiunea adiacentă de la toate funcțiunile dominante din proiect)
8. Pentru fiecare funcțiune adiacentă din lista centralizatoare obligatorie
 - i) Se verifică dacă suprafața propusă prin proiect este mai mare sau egală cu suprafața calculată în lista centralizatoare
 - ii) Dacă DA atunci
 - Suprafața ce trebuie construită este cea din proiect
 - iii) Altfel
 - Funcțiunea adiacentă respectivă va fi colorată cu roșu în lista centralizatoare
 - Proiectul trebuie refăcut cu suprafața calculată în lista centralizatoare
 - iv) End
9. Propunerea este aprobată când suprafața funcțiunii adiacente propuse este mai mare sau egală cu suprafața din centralizatorul de funcțiuni adiacente obligatorii (sau toate funcțiunile sunt colorate cu negru).

Art. 51. Cadru pentru Dezvoltarea de Sub-Cvartale

(1) Prezentul articol definește normele juridice aplicabile pentru inițierea, planificarea, aprobarea și implementarea proiectelor de Sub-Cvartale pe terenuri având o suprafață totală de minim 5 hectare, cu scopul de a promova o dezvoltare urbană armonioasă, responsabilă și sustenabilă.

i. Proiectele vizate de acest articol sunt cele care propun dezvoltări imobiliare integrate, încorporând diverse funcțiuni urbane precum locuințe, spații comerciale, funcțiuni educaționale, infrastructură rutieră și spații publice verzi.

ii. Prezentul regulament vizează asigurarea unei abordări echilibrate și coerente în ceea ce privește utilizarea terenurilor, densitatea urbană, infrastructura și serviciile publice, în concordanță cu nevoile și caracteristicile specifice ale comunității locale și ale mediului înconjurător.

(2) În scopul inițierii oricărui proiect de Sub-Cvartal, este obligatorie elaborarea unui studiu de fezabilitate (sau la alegerea investitorului a unui Plan Urbanistic Zonal) care să fundamenteze viabilitatea economică, socială și ecologică a propunerii de dezvoltare.

i. Documentația trebuie să cuprindă o analiză detaliată a impactului proiectului asupra mediului, infrastructurii existente și necesităților comunității.

ii. Indicatorii studiului de fezabilitate vor fi evaluați de autoritățile locală, care vor decide cu privire la aprobarea sau respingerea prin HCL a inițiativelor de dezvoltare, bazându-se pe criteriile de sustenabilitate, integrare urbană și beneficii sociale.

iii. Studiul de fezabilitate pentru Dezvoltarea de Sub-Cvartale (sau la alegerea investitorului Planul Urbanistic Zonal) va fi elaborat în concordanță cu regulile privind elaborarea documentației STUDIUL DE FEZABILITATE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI DRUM SAU A UNEI REȚELE DE DRUMURI CU CARACTER PUBLIC, infrastructură și în vederea lotizării/parcelării, așa cum este el prevăzut în prezentul P.U.G.

(3) Dezvoltările Sub-Cvartalelor trebuie să respecte următoarele standarde urbanistice:

i. Un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maximal de 2,5 calculat la suprafața întregului teren, permițând o densitate optimă care să contribuie la formarea unei comunități viabile fără a suprasolicita infrastructura și serviciile publice.

ii. Un Procent de Ocupare a Terenului (POT) de maximum 50%, asigurând suficient spațiu pentru circulații, spații verzi și facilități publice, în scopul promovării unui mediu urban echilibrat și sănătos.

(4) Principiile de planificare și alocare statică sunt esențiale în conceperea Sub-Cvartalelor:

i. Distribuirea funcțiunilor trebuie să asigure un mix echilibrat și funcțional, cu zone dedicate pentru locuințe, activități comerciale, educație și recreere, facilitând accesul locuitorilor la servicii esențiale și spații publice de calitate.

ii. Planificarea trebuie să ia în considerare integrarea cu zonele adiacente, asigurând conectivitate și coeziune urbană, fără a crea discontinuități în țesutul urban existent.

(5) Independența regulamentară a Sub-Cvartalelor:

i. Sub-Cvartalele dezvoltate conform acestui articol beneficiază de un cadru normativ specific, derivat din studiul de fezabilitate și adaptat la contextul și nevoile locale.

ii. Această autonomie permite adaptabilitatea și flexibilitatea în planificare și dezvoltare, contribuind la crearea unor soluții inovative și personalizate pentru fiecare proiect în parte.

(6) Plantarea de arbori și amenajarea spațiilor verzi constituie elemente obligatorii ale fiecărui proiect de Sub-Cvartal:

i. Proiectele trebuie să prevadă alocări generoase pentru spații verzi publice, de minim 35% din suprafața totală, cu parcuri amenajate pentru acces public neîngrădit de minim 10% din suprafața totală a terenului.

Art. 52. Cadru pentru Dezvoltarea de Sub-Cvartale M - ZECO

(1) Prezentul articol definește normele juridice aplicabile pentru inițierea, planificarea, aprobarea și implementarea proiectelor de Sub-Cvartale M - ZECO (mixt zone generatoare de spații verzi) pe terenuri având o suprafață totală de minim 20.000 mp, cu scopul de a promova o dezvoltare urbană responsabilă și sustenabilă, bazată pe principii ecologice, generatoare de spații verzi.

i. Proiectele vizate de acest articol sunt cele care propun dezvoltări imobiliare mixte conform UTR M2 ZECO integrate, încorporând diverse funcțiuni urbane precum locuințe, spații comerciale, funcțiuni educaționale, infrastructură rutieră și spații publice verzi.

ii. Prezentul regulament vizează asigurarea unei abordări echilibrate și coerente în ceea ce privește utilizarea terenurilor, densitatea urbană, infrastructura și serviciile publice, în concordanță cu nevoile și caracteristicile specifice ale comunității locale și ale mediului înconjurător.

(2) În scopul accesării reglementării Sub-Cvartale M - ZECO, proprietarul unui teren mai mare de 20.000 10.000 mp aflat în oricare din următoarele U.T.R.-uri CB, M, L1, L2, L3, L4, ID va solicita un certificat de urbanism pentru lucrări notariale în scopul notării în cartea funciară a funcțiunii generatoare de spații verzi. Ulterior notării, beneficiarul va solicita direct fără alte documentații de urbanism un certificat de urbanism de construire în care se vor prevedea integral condițiile de construire prevăzute la CAPITOLUL III.2 – M ZECO – SUBZONĂ MIXTĂ GENERATOARE DE SPAȚII VERZI.

(3) Mai mulți proprietari pot solicita CU de alipire în scopul intrării în indiviziune pentru a realiza o proprietate de minim 10.000 mp. Ulterior alipirii vor urma procedura descrisă la punctul (2) din prezentul articol. Ulterior notării în cartea funciară a funcțiunii generatoare de spații verzi beneficiarii pot ieși din indiviziune urmând a obține autorizații separate pe terenurile astfel reglementate prin

(4) Dezvoltările Sub-Cvartalelor vor respecta integral reglementările CAPITOLUL III.2 – M ZECO – SUBZONĂ MIXTĂ GENERATOARE DE SPAȚII VERZI

Art. 51. Alocarea dinamică

- (1) Alocarea dinamică este procedeul prin care se asigură necesarul de funcțiuni adiacente în cadrul unui cvartal ținând cont de auditarea acestuia și a vecinătăților, având la bază principiile alocării statice descrise în cadrul articolului 52 din prezentul regulament.
- (2) Principiile alocării dinamice funcționează prin intermediul auditării unei baze de date care conține informații referitoare la situația existentă din teren. Actualizarea bazei de date face parte din atribuțiile administrației publice locale analizând informațiile primite de la cadastru, de la Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale, și completând cu autorizațiile de construire emise și cu deplasarea în teren.
- (3) Platforma aferentă algoritmului alocării dinamice va avea caracter public și va putea fi consultată de populație înainte de depunerea solicitării unui certificat de urbanism.

Art. 52. Algoritmul alocării dinamice

Alocarea dinamică a funcțiunilor adiacente în cadrul unui cvartal ține cont de auditarea zonei (cvartalului), de auditarea vecinătăților, de echilibrarea zonei respective cu surplusurile de la vecinătăți, dar numai 25% din ceea ce depășește dublul necesarului vecinătății.

Dacă în urma auditării rezultă dezechilibre în repartizarea funcțiunilor adiacente alocarea dinamică permite o dezvoltare condiționată de dublarea necesarului din alocarea statică astfel încât să se ajungă la echilibrarea sistemului.

Se echilibrează fiecare cvartal în parte ținând cont de ceea ce există în cvartal, în vecinătăți și respectând formulele din alocarea dinamică

Anumite funcțiuni dominante trebuie să fie însoțite de funcțiuni adiacente. Algoritmul va ține cont de dezechilibrele care vin din spate și are ca scop echilibrarea zonei.

Algoritm alocare dinamică

1. Se construiește baza de date care cuprinde 2 categorii de informații:
 - Informații funcțiuni – definire necesar minim – aprobate prin regulamentul de urbanism
 - i) Lista de funcțiuni dominante
 - ii) Lista de funcțiuni adiacente (suport) minime pentru fiecare funcțiune dominantă
 - iii) Pentru fiecare funcțiune adiacentă a fiecărei funcțiuni dominate se declară o suprafață minimă necesară pentru o suprafață construită de 10.000 mp a funcțiunii dominate
 - Informații existente în teren
 - o Se definesc cvartalele
 - o Pentru fiecare cvartal se declară coordonatele GIS și/sau a limitele (străzi)

- Pe fiecare cvartal se declară U.T.R.-urile existente în cvartal
 - Pe fiecare cvartal se declară clădirile existente cu suprafețele construite pentru fiecare funcțiune dominantă sau adiacentă construită.
- 2. Pentru fiecare cvartal se analizează situația existentă:
 - Se calculează suprafața construită totală pentru fiecare tip de funcțiune polarizatoare
 - Se generează lista de funcțiuni adiacente minime cu suprafața construită existentă
 - În funcție de deciziile consiliului, se pot schimba cerințele minime:
 - se pot adăuga funcțiuni noi adiacente la lista de funcțiuni minime adiacente
 - se poate mări suprafața ce trebuie construită pentru o anumită funcțiune adiacentă
- 3. Se realizează auditul pe fiecare cvartal în parte și rezultă:
 - lista funcțiunilor dominante existente cu suprafața totală construită
 - lista cu funcțiunile adiacente cu suprafețele totale construite
 - lista cu deficitul de suprafață construită pentru fiecare funcțiune adiacentă necesară
- 4. Se declară geolocația proiectului
- 5. Din baza de date se selectează automat cvartalul unde urmează a fi realizat proiectul propus
- 6. Se introduc datele referitoare la proiect:
 - Se selectează funcțiunile propuse și se declară pentru fiecare funcțiune suprafața ce se propune a fi construită
- 7. Se extrag funcțiunile dominante propuse
- 8. Se interoghează baza de date și se generează lista de funcțiuni adiacente minim necesare a fi construite
- 9. Se calculează suprafața minimă necesară a fi construită pentru fiecare funcțiune adiacentă în funcție de suprafața funcțiunii dominante ce urmează a fi construită
- 10. Se realizează un centralizator al funcțiunilor adiacente necesare cu suprafețele totale pentru tot proiectul (se însumează cerințele minime de pe fiecare funcțiune dominantă propusă)
- 11. Pentru fiecare funcțiune adiacentă din centralizator :
 - Se verifică dacă se regăsește în lista cu deficit de spațiu construit
 - Dacă DA atunci
 - Se citește deficitul de suprafață rezultat în urma auditului pentru funcțiunea adiacentă analizată
 - Se verifică dacă deficitul este mai mare decât suprafața minimă din centralizatorul de funcțiuni adiacente de executat
 - Dacă DA atunci
 - suprafața ce va trebui construită va fi egală cu dublul suprafeței minime declarate
 - Altfel
 - Suprafața ce va trebui construită va fi egală cu suprafața minimă declarată la care se adaugă deficitul de suprafață obținut în urma auditului
 - End
 - Altfel
 - Suprafața care trebuie construită va fi egală cu minimul declarat pentru zona și funcțiunea respectivă
 - End
- 12. Propunerea este aprobată când suprafața funcțiunii adiacente propuse este mai mare sau egală cu suprafața din centralizatorul de funcțiuni adiacente obligatorii

Algoritm Audit funcțiuni adiacente

1. Se selectează cvartalele de auditat. Se poate audita un cvartal sau mai multe.
2. Pentru fiecare cvartal de auditat se interoghează baza de date și se extrag funcțiunile dominante și funcțiunile adiacente existente, împreună cu suprafața construită pe fiecare funcțiune.
3. Pentru fiecare funcțiune dominantă :
 - Se generează lista minimă de funcțiuni adiacente obligatorii și suprafața minimă ce trebuie să fie construită
4. Se realizează un centralizator al funcțiunilor adiacente obligatorii și suprafața care ar trebui să fie construită prin însumarea funcțiunilor adiacente minime obligatorii ce trebuie construite pentru fiecare funcțiune dominantă existentă în cvartal

5. Pentru fiecare funcțiune adiacentă din lista de funcțiuni obligatorii:
- Se verifică dacă suprafața minimă obligatorie este mai mică sau egală cu suprafața construită
 - Dacă DA atunci
 - Nu există deficit pentru funcțiunea respectivă
 - Funcțiunea respectivă este afișată cu negru în centralizatorul de funcțiuni obligatorii
 - Altfel
 - Se face analiza funcțiunii respective pe cvartalele învecinate astfel:
 - Pentru fiecare cvartal vecin se calculează surplusul de suprafață construită:
 - Se calculează suprafața existentă pe funcțiunea respectivă
 - Se caută în baza de date suprafața minimă necesară pentru zona respectivă
 - Se verifică dacă suprafața construită în zona respectivă este mai mare sau egală cu dublul suprafeței minime obligatorii pentru funcțiunea respectivă
 - Dacă DA atunci
 - Se calculează surplusul de suprafață construită ca fiind egal cu 25% din diferența între suprafața construită și dublul suprafeței minime obligatorii
 - End
 - La suprafața construită în cvartalul analizat pentru funcțiunea analizată se adaugă surplusul de suprafață construită din cvartalul învecinat
 - Se verifică dacă suprafața construită plus surplusul de la vecinătăți este mai mare sau egală cu suprafața minimă obligatorie
 - Dacă DA atunci
 - Nu mai există deficit pentru funcțiunea respectivă
 - Funcțiunea respectivă este afișată cu negru în centralizatorul de funcțiuni obligatorii
 - Altfel
 - Există deficit de suprafață construită pentru funcțiunea respectivă
 - Funcțiunea respectivă va fi scrisă cu roșu în centralizatorul de funcțiuni adiacente
 - Funcțiunea respectivă va fi trecută în lista de funcțiuni cu deficit de suprafața construită
 - End
6. Rezultatul auditului furnizează:
- lista funcțiunilor tractoare existente cu suprafața totală construită
 - lista funcțiunilor adiacente cu suprafețele totale construite
 - lista cu deficitul de suprafață construită pentru fiecare funcțiune adiacentă necesară

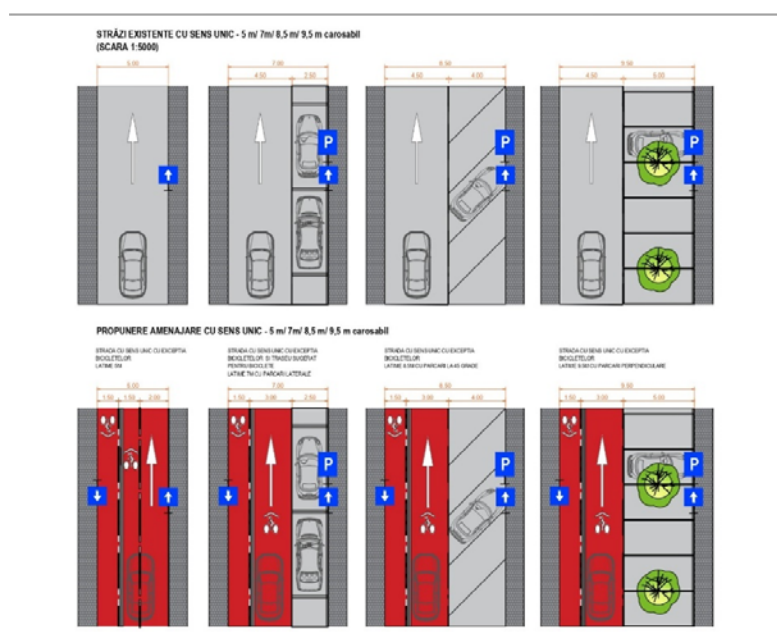
Art. 53. Recomandări

În baza prezentului regulament, autoritatea publică locală, prin Hotărâri de Consiliu Local, poate să prevadă aplicarea integral sau parțial a următoarelor recomandări, care, în prezentul regulament, au caracter orientativ:

- (1) Sistem separativ pentru colectare ape pluviale și canalizare, rețele electrice îngropate; infrastructură aferentă funcțiunilor destinată colectării deșeurilor.
- (2) Autoritatea publică locală poate dezvolta și executa proiectele de infrastructură în mod etapizat, în relație cu gradul de dezvoltare al zonei respective.
- (3) Schemă clarificare a modului în care se vor stabili stațiile de transport în comun, precum și cele de maxitaxi. Aceasta va sta la baza viitoarelor solicitări de realizare a studiilor de fezabilitate și alte studii aferente proiectelor ce vor viza dezvoltarea de stații și stații de transport în comun.



- (4) Schemă funcțională privind posibilitatea lărgirii străzilor care să ghideze realizarea studiilor de circulație și a reglementărilor ce se vor realiza din punct de vedere al circulațiilor cu avizele necesare când vor exista legislații în vigoare la momentul deciziei realizării unor sensuri unice în zonele deja constituite.



Art. 56. Anexele regulamentului local de urbanism

- (1) Anexele regulamentului fac parte integrată din prezentul regulament și se citesc împreună cu regulamentul.
- (2) În caz de dispoziții contrare între dispozițiile avizelor și regulament se aplică dispozițiile din avize.
- (3) Anexele sunt următoarele:

ANEXA 1 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBTINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

ANEXA 2 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

ANEXA 3 - DEFINIȚII

ANEXA 4 – LEGISLATIE

ANEXA 5 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR

ANEXA 6 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE A FOST EMIS AVIZ ARHITECT ȘEF

ANEXA 7 - DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE A FOST EMIS AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

ANEXA 8 – DOCUMENTAȚII DE TIP STUDII DE FEZABILITATE PENTRU INFRASTRUCTURĂ ȘI/SAU MICRO-CVARTALE CARE AU FOST APROBATE PRIN HCL ULTERIOR APROBĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII

ANEXA 9 – CATEGORII DE INVESTIȚII PUBLICE

ANEXE

ANEXA 1 – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

În momentul emiterii Certificatelor de urbanism în baza prezentei documentații, se va ține cont de condiționările cuprinse în prezenta anexă, cu mențiunea în cazul în care ulterior apar modificări în sens permisiv sau restrictiv, reglementările se vor subordona noilor norme legislative

1. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea e-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.
(1) E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA deține rețele energetice linii electrice subterane LES 0,4 kV și LES 20 kV și respectiv linii electrice aeriene LEA 0,4 kV și LEA 20 kV (2) Conform Ordinului A.N.R.E. nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, se va păstra o distanță de 3.5 m (5 m stânga - dreapta fata de axul liniei) între conductorul extrem al LEA 20 kV la deviația maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare (3) Conform Ordinului A.N.R.E. nr. 239/2019 și normativului PE 106/2003, se va păstra o distanță de 1 m stânga dreapta față de axul LEA 0,4 kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare (4) Pentru LES 0,4 kV și LES 20 kV conform Ordinului A.N.R.E. nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0,6 m față de cablurile electrice (5) În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone (6) În cazul în care în zonă mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A., solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți deținători de instalații, după caz)
2. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea O.M.V. PETROM S.A.
(1) Referitor la amplasarea de construcții cu destinația de locuință față de sonde aflate în producție, vă aducem la cunoștință că, în conformitate cu Normativul departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze din 1986, trebuie respectată o distanță minimă de siguranță de 50 m (2) Pentru sonde abandonate, având în vedere că nu există normative tehnice cu privire la distanțele care trebuie păstrate față de sondele abandonate, vă recomandăm păstrarea aceleiași distanțe de cel puțin 50m (3) În plus, conform Legii petrolului nr. 238 din 7 iunie 2004, în caz de forță majoră sau avarie accesul la teren este neîngrădit
3. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea ORANGE ROMANIA S.A. (PROTELCO S.A.)
(1) Orange Romania S.A. deține infrastructură FO (traseu aerian și traseu subteran) și echipamente telecom, conform plan anexă al avizului (2) Prin documentele de urbanism emise pentru investițiile amplasate în vecinătatea infrastructurilor Orange Romania S.A. va fi solicitat avizul de amplasament emis de Orange Romania S.A. (3) În zona de protecție a rețelelor de telecomunicații se vor respecta condițiile generale și speciale cu privire la executarea de lucrări
4. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea VODAFONE ROMANIA S.A.
(1) Lucrările de săpături și excavațiile se vor efectua cu echipamente care nu vor afecta rețeaua de fibră optică, cablul coaxial, amplasată subteran aflată în proprietatea Vodafone și nici infrastructura în care este amplasată rețeaua de fibră optică
5. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea RCS & RDS S.A.
(1) RCS & RDS S.A. deține infrastructură fibră optică (traseu aerian și traseu subteran) conform plan anexă al avizului

6. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. (1) TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. deține instalații de telecomunicații (canalizații telefonice, cabluri cu fibră optică, cabluri tc. Interurbane în săpătură și cabluri tc. Aeriene montate pe stâlpi) figurate conform plan anexă al avizului (2) Proiectarea obiectivelor noi și a rețelilor edilitare va respecta normativele în vigoare, care stabilesc distanțele minime pe verticală și orizontală, față de instalațiile de telecomunicații
7. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. – Sucursala de Transport București (1) Amplasamentul P.U.G. este situat parțial în zona de siguranță și protecție a liniilor electrice aeriene LEA 400 kV București Sud – Domnești, deschiderile dintre stâlpii 89 – 114, LEA 400 kV București Sud – Slatina, deschiderile dintre stâlpii 500 – 515 și LEA 220 kV București Sud – Ghizdaru, deschiderile dintre stâlpii 43 – 57 (2) Zona de siguranță și protecție este instituită conform prevederilor Legii nr. 123/2012, cap. I, art. 82, 83 și dimensionată conform NTE 003/04/00 (Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, aprobat cu Ordinul ANRE 32/2004): - lățime 75,00 m centrată pe axul LEA 400 kV – 37,50 m din axul liniei stânga-dreapta - lățime 55,00 m centrată pe axul LEA 220 kV – 27,50 m din axul liniei stânga-dreapta (3) Zona de siguranță și protecție are ca scop asigurarea funcționării în siguranță a LEA, dar și protejarea vieții persoanelor și a bunurilor materiale (4) În zona de siguranță și protecție a liniilor electrice aeriene (LEA) 400kV București Sud – Domnești (deschiderile dintre stâlpii 89 – 114), LEA 400kV București Sud – Slatina (deschiderile dintre stâlpii 500 – 515) și LEA 220kV București Sud – Ghizdaru (deschiderile dintre stâlpii 43 – 57), sunt impuse interdicții și restricții pentru construcții și circulație (5) Se interzice amplasarea în zona de siguranță și protecție a LEA a oricărei construcții, inclusiv a unor împrejmuiri, drumuri, platforme parcare, stâlpi de iluminat, panouri publicitare etc., se interzice amplasarea unor utilaje tehnologice pentru realizarea construcției, se interzice amplasarea de obiective ale organizării de șantier (barăci, depozite etc) (6) Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor de exploatare agricole, sau a altor drumuri, care subtraversează zona de siguranță și protecție se va face doar pe baza unor proiecte, întocmite de societăți autorizate, iar proiectele vor arata modul în care este prevăzută respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA. (7) Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. se va face cu respectarea strictă a normelor tehnice și de securitate și sănătate a muncii, a mediului și siguranța instalațiilor specifice aplicabile, în vigoare (8) Se vor respecta prevederile legale în vigoare referitoare la dreptul de uz și servitute asupra terenurilor în perioada executării lucrărilor de mentenanță/ investiții la instalațiile C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap III, art. 14 (9) Este interzisă desfășurarea de activități în zonele de siguranță și protecție, care afectează funcționarea instalațiilor C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A., conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap. IV, art. 42.
8. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea VODAFONE ROMANIA S.A. (fost UPC ROMANIA S.R.L.) (1) Lucrările de săpături și excavațiile se vor efectua cu echipamente care nu vor afecta rețeaua de fibră optică, cablul coaxial, amplasată subteran aflată în proprietatea Vodafone și nici infrastructura în care este amplasată rețeaua de fibră optică
9. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea BLUE PLANET SERVICES S.A. (1) Este interzisă depozitarea materialelor rezultate din construire/demolare pe domeniul public sau în containerele pentru gunoi menajer (2) Materialele rezultate din construire/demolare vor fi ridicate de BLUE PLANET SERVICES S.R.L., la solicitarea clientului, contra cost

10. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.

- (1) Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003
- (2) Conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate
- (3) În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM) se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații"
- (4) Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv
- (5) În zona de protecție se interzice executarea de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale

TABELUL 1 - DISTANȚE DE SIGURANȚĂ ÎNTRE CONDUCTELE (CONDUCTELE DE DISTRIBUȚIE/RACORDURILE /INSTALAȚIILE DE UTILIZARE) SUBTERANE DE GAZE NATURALE ȘI DIFERITE CONSTRUCȚII SAU INSTALAȚII

Nr. Crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5

6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2*	2*	2*	2*	2*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5*	5,5**	5,5**	5,5**	5,5*

*) De la piciorul taluzului

**) Din axul liniei de cale ferată

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

11. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.

(1) Conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr.171bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze Dn 700 Inel București, Dn 150 Racord alimentare gaz S.R.M. Berceni și următoarele obiective:

- **20 m** - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților
- **20 m** - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară sau alt loc public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive)
- **200 m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- **6 m** - construcții ușoare, fără fundații, altele decât cele destinate a fi ocupate de oameni
- **6 m** - păduri sau zone împădurite
- **20 m** - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- **50 m** - depozite de gunoarie, depozite de dejecții animale
- **30 m** - depozite de GPL, carburanți, benzinării
- **20 m** - stații de epurare, gospodărie apă
- **6 m** - diguri de protecție de-a lungul apelor
- **6 m** - parcuri auto
- **200 m** - lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)
- **1000/2000 (amonte/aval)** - balastiere în albia râurilor
- paralelism cu drumuri:
 - expres, autostrăzi - **50 m**
 - naționale (europene, principale, secundare) - **22 m**
 - de interes județean - **20 m**;
 - de interes local (comunale, vicinale, străzi) - **18 m**
 - de utilitate privată - **6 m**
- paralelism cu căi ferate:
 - cu ecartament normal - **50 m**
 - înguste, industriale, de garaj - **30 m**

• paralelism cu rețele de utilități (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații, etc.) - 5 m, cămine de vizitare – 6 m • distanța minimă dintre împrejurimea S.R.M. Berceni și construcții este următoarea: – 20 m - clădiri cu până la 3 etaje inclusiv – 200 m - clădiri cu patru sau mai multe etaje, fără posibilitatea de reducere a acestei distanțe • Cimitire, eleșteie, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis) – condiționate de măsuri suplimentare
(2) În vederea obținerii avizelor de amplasament și pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri de acces, rețele de utilități, apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații etc., care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor depune documentații întocmite conform Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în M.O. nr. 611/19.08.2003
(3) La intersecția drumurilor cu conducte de transport gaze naturale, se vor respecta „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” și prevederile STAS 9312-87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau dale din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se va efectua pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme Autorizate de ANRE și care vor fi avizate în C.T.E. TRANSGAZ S.A. Mediaș (conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art. 190, lit. a)
(4) În conformitate cu art. 109-113 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizată, S.N.T.G.N. TRANSGAZ SA Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de existență
12. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea CONPET S.A. ROMÂNIA
(1) Nu este cazul - Nu administrează conducte sau instalații pe raza UAT oraș Popești-Leordeni
13. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Mediaș
(1) Nu este cazul - Nu dețin terenuri/rețele în raza teritorială a Orașului Popești-Leordeni
14. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. (fost VITAL BLUE AQUA S.A.):
(1) Se prevăd următoarele zone de protecție: a. 3,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețelele de alimentare cu apă potabilă și rețeaua de apă industrială) b. 2,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețele de canalizare ape uzate menajere)
15. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Apa Nova București S.A.
(1) Se prevăd următoarele zone de protecție: a. 3,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețelele de alimentare cu apă potabilă și rețeaua de apă industrială); b. 2,0 m - de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor (rețele de canalizare ape uzate menajere) (2) Zona studiată prin P.U.G. este traversată de: - Caseta de Ape Uzate de sub râul Dâmbovița și drenurile pe Splaiul Unirii (2 x B 160/180 cm) - colectorul A3 (B 450/306), colectorul B 306/120 - 2 x Dn 600 mm (artere active de apă industrială) - Dn 1000 mm (arteră scoasă din funcțiune de apă industrială pe Str. Leordeni) (3) Rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București. Apa Nova București S.A. a primit în concesiune serviciile publice de alimentare cu apă potabilă și de preluare a apelor uzate și meteorice prin rețelele publice ale Municipiului București (4) Distanțele minime între fundația oricărei construcții și rețeaua publică de apă potabilă/industrială va fi de minim 3.0 m, (distanță măsurată de la generatoarele exterioare ale rețelei publice de apă potabilă/industrială și care reprezintă zone de protecție), respectiv minim 2.0 m, (distanță măsurată de

- la generatoarele exterioare ale rețelei publice de canalizare și care reprezintă zonă de exploatare și intervenție)
- (5) Având în vedere clasa 1 de importanță a colectorului de canalizare A3 și a Casetei de Ape Uzate, distanțele minime de protecție între posibilele construcții și generatoarele exterioare ale colectorului și ale Casetei, se vor stabili numai pe baza unui proiect tehnic supus avizării C.S. și C.T.E. - Apa Nova București S.A.
- (6) ORAȘUL Popești-Leordeni este alimentat cu apă potabilă din rețelele publice de apă potabilă ale Municipiului București (ieșirile din raza administrativă a Sectorului 4) după cum urmează:
- Șos. Olteniței din conducta De 315 mm PEID
 - Șos. Berceni din conducta Dn 280 mm PEID
- (7) Alimentarea cu apă potabilă către ORAȘUL Popești-Leordeni se realizează prin mai multe căminele de district care reprezintă limita de responsabilitate a celor 15 branșamente de apă potabilă, astfel:
- Șos. Olteniței nr. 6, Popești-Leordeni
 - Șos. Olteniței nr. 6, Popești-Leordeni
 - Str. Sf. Agnes f.n., Popești-Leordeni
 - Splaiul Unirii nr. 9, (Confort City), Popești-Leordeni
 - Drumul Taberei f.n., Popești-Leordeni
 - Drumul Taberei f.n. Popești-Leordeni
 - Str. Cheile Turzii x str. Triumfului f.n., Popești-Leordeni
 - Șos. Berceni x POPEȘTI Vest, Popești-Leordeni
 - Șos. Berceni x str. Eclipsei f.n., Popești-Leordeni
 - Șos. Olteniței f.n., Popești-Leordeni
 - Șos. Berceni x str. Oituz f.n., Popești-Leordeni
 - Str. Chelie Turzii x str. Sf. Agnes f.n., Popești-Leordeni
 - Str. Oituz x str. Dumbrăvești, Popești-Leordeni
 - Str. Oituz nr. 1, Popești-Leordeni
 - Șos. Berceni nr. 261 x str. Amurgului, Popești-Leordeni
- (8) Puncte de preluare/8 locații cămine de racorduri:
- Str. Oituz x str. Dumbrăvești, Popești-Leordeni
 - Str. Sf. Agnes f.n., Popești-Leordeni
 - Str. Triumfului f.n., Popești-Leordeni
 - Splaiul Unirii (GIP Instal), Popești-Leordeni
 - Splaiul Unirii nr. 9, (Confort City), Popești-Leordeni
 - POPEȘTI I
 - POPEȘTI II
 - Popești III
- (9) Punctele de branșare, respectiv racordare din/în rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă și canalizare a Municipiului București vor fi stabilite odată cu realizarea Studiilor de Fezabilitate și Proiectelor
- (10) În ceea ce privește capacitatea de preluare a apei pluviale în emisar recomandăm efectuarea demersurilor necesare către autoritățile competente în vederea verificării și creșterii capacității de descărcare a apelor pluviale în valea Călnăului, respectiv în râul Dâmbovița
- (11) Se vor lua măsuri ce vor fi implementate din punct de vedere constructiv și administrativ pentru a se împiedica pătrunderea accidentală a apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră
- (12) În prezent, rețelele de apa-canal existente din ORAȘUL Popești-Leordeni, județul Ilfov, sunt operate de către furnizorul local de servicii apă și canalizare – operatorul VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE
- (13) Deoarece în ORAȘUL Popești-Leordeni există mai multe surse de alimentare cu apă potabilă: puțuri proprii, rețele de alimentare cu apă potabilă aflate în exploatarea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. și rețeaua APA NOVA BUCUREȘTI S.A. se precizează că este interzis ca într-o singură rețea de apă potabilă să se injecteze două surse diferite de apă – conform Ordinului A.N.R.S.C. nr. 88/2007 actualizat
- (14) NU se vor realiza noi puncte de descărcare pluvială în rețeaua de canalizare publică existentă e Municipiului București, deoarece capacitatea maximă este atinsă. În această rețea pot fi preluate doar apele uzate menajere

- (15) Se recomandă descărcarea /colectarea apelor pluviale în sistem separativ în cei mai apropiați emisari naturali (conform H.C.G.M.B. nr. 320/2018) cum sunt: Râul Câlnău, Râul Dâmbovița. Se vor rezerva suprafețe de teren aferente gospodăriilor de canalizare pentru apele pluviale care se vor deversa în emisarii naturali
- (16) Reabilitarea canalelor existente VISCOFIL și DANUBIANA și legăturilor la Caseta de apa uzate și Colectorului A3

16. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Serviciului de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)

- (1) Stabilirea prin certificatele de urbanism a obligației obținerii avizului/acordului S.T.S., în situația în care vor exista solicitări de autorizare a obiectivelor de investiții noi, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și P.U.D., ale căror construcții depășesc înălțimea de 8 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale

17. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Administrația națională "Apele Române" – Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea - Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București (Aviz de Gospodărire a Apelor)

- (1) Cursurile de apă de suprafață sunt râul Dâmbovița - albie regularizată, (cod cadastral X -1.025.00) și râul Câlnău (cod cadastral X - 1.025.19), precum și cursurile de apă necadastrate - văile locale Floarea Popeștiului și Ochiul Boului. Pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni există și Amenajarea piscicolă Popești-Leordeni (cu S = 5ha.)
- (2) Pe teritoriul Orașului se regăsesc următoarele corpuri de apă:
- Corpul de apă subterană freatic ROAG03 Colentina;
 - Corpul de apă subterană de adâncime ROAGII București-Slobozia;
 - Corpul de apă subterană de adâncime ROAG12 Estul Depresiunii Valahe.
 - Corpuri de apă de suprafață: RORWI 0.1.25_B8
- (3) Corpurile de apă sunt caracterizate conform Ordinului M.M.S.C. nr. 621/2014 privind aprobarea valorilor de prag pentru corpurile de apă subterane din România
- (4) Folosințele Amenajării complexe a râului Dâmbovița sunt următoarele:
- crearea luciilor prin biefarea albiei râului și realizarea unui microclimat ambiental în capitală;
 - asigurarea tranziției viiturilor provenite din ploile ce se înregistrează în capitală prin albia de apă curată amenajată cu pereu din beton armat (Q max = 45 mc/s din cauza strangulării din zona sifonării de la Piața Unirii);
 - colectarea și transportul apelor uzate printr-un colector casetat realizat sub cuva albiei de apă curată, aflat în administrarea Consiliului General al Municipiului București prin S.C. Apa Nova București S.A., cu capacitatea de preluare a debitelor de ape uzate și pluviale cuprins între 20 - 80 mc/s;
 - drenarea apelor subterane în lungul albiei râului Dâmbovița:
 - Pe tronsonul Vitan-POPEȘTI există un dren casetat pe malul stâng cu dimensiunile (l x h) 1,20 m x 1,80 m și o galerie colector din prefabricate pe malul drept, iar pe tronsonul Popești-Glina există o galerie colector din prefabricate pe ambele maluri cu dimensiunile (l x h) 1,60 m x 1,80 m.
 - În albia regularizată a râului Dâmbovița, aval de subtraversarea de la N.H. Popești, pe malul drept există o cameră de siguranță, compusă din: un deversor lateral cu dimensiunile (l x h) 1,03 m x 61,80 m și o gură de vărsare în cuva de suprafață cu dimensiunile 3,00 m x 2,00 m x 4,50 m.
 - De asemenea, pe teritoriul Orașului Popești-Leordeni, adiacent albiei amenajate a râului Dâmbovița pe malul drept, se află canalul colector de ape uzate (caseta de ape uzate), care se află pe domeniul public a municipiului București în administrarea Consiliului General al Municipiului București prin operatorul S.C. Apa Nova București S.A.
 - Colector casetat de ape uzate pe tronsonul care străbate teritoriul Orașului Popești-Leordeni realizat din trei casete cu dimensiunile (l x h) 4,50 m x 3,06 m.
- (5) În conformitate cu hărțile de hazard elaborate la nivel național, conform Directivei 2007/60/CE în cadrul proiectului "Plan pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor" (P.P.P.D.E.I.), proiect derulat de Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea în perioada 2011-2015, cofinanțat din Fondul de

Coeziune al Uniunii Europene, teritoriul Oraşului Popeşti-Leordeni nu este afectat de viiturile de pe râul Dâmboviţa.

- (6) Teritoriul Oraşului Popeşti-Leordeni este potenţial afectat de viiturile de pe râul Câlnău, curs de apă pentru care nu au fost elaborate hărţile de hazard în cadrul proiectului P.P.D.E.I.
- (7) În Planul de Management al Riscului la Inundaţii al Administraţiei Bazinale de Apă Argeş - Vedea aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 972 din 21 decembrie 2016 şi publicată în Monitorul oficial nr. 106 din 7 februarie 2017 sunt prevăzute măsuri de protecţie împotriva inundaţiilor a zonelor urbane populate, atât pentru retenţia apelor, cât şi pentru creşterea rezilienţei populaţiei.
- Măsuri naturale de retenţie a apei în zone urbane / populate:
 - Rigole "verzi", canale şi rigole, sisteme de drenaj etc.,
 - Colectarea şi stocarea apei de ploaie în rezervoare, îngropate / subterane;
 - Pavaje permeabile, acoperişuri verzi, zone de bioretenţie, canale de infiltraţie, spaţii verzi amenajate (inclusiv plantarea de arbori şi arbuşti pentru drenarea biologică a excesului de umiditate) etc.
 - Măsuri pentru creşterea rezilienţei populaţiei (implementarea şi adaptarea de măsuri de protecţie pentru diverse obiective - clădiri, construcţii):
 - Supraînălţarea construcţiilor, inundarea controlată a subsolurilor; materialele de construcţii trebuie să fie rezistente la apă şi toate utilităţile trebuie să se afle deasupra cotei de proiectare la inundaţii (măsura nu se aplică în cazul viiturilor caracterizate de adâncimi mari şi viteze mari ale apei);
 - Impermeabilizarea construcţiilor - etanşeizarea clădirilor cu materiale impermeabile (folii impermeabile sau alte materiale prin care să se evite intrarea apei în locuinţă) şi este aplicabilă în zonele caracterizate de adâncime mică şi viteză redusă a apei, în caz de inundare;
 - Praguri/diguri locale/ziduri de protecţie împotriva inundaţiilor - structuri inelare de înălţime redusă ce pot fi plasate în jurul unei singure construcţii sau a unui grup redus de construcţii (trebuie să includă şi sisteme de drenaj şi evacuare a apei din incinta protejată).
- (8) Pe teritoriul Oraşului Popeşti-Leordeni, în patrimoniul propriu al S.G.A. Ilfov-Bucureşti se află următoarele foraje de observaţii din reţeaua naţională hidrogeologică:
- F1 (ordinul 2) cu coordonatele Stereo 70 X - 318067,700; Y – 592045,010
 - F2 cu coordonatele Stereo 70 X – 322585,790; Y – 592733,960
 - F3 cu coordonatele Stereo 70 X – 321978,630; Y – 592448,840
 - F4 cu coordonatele Stereo 70 X – 321264,100; Y – 591866,280
- (9) ORAŞUL Popeşti-Leordeni beneficiază de alimentare cu apă şi canalizare în sistem centralizat. Sistemele se află în administrarea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. (Vital Blueaqua S.R.L.) şi sunt reglementate prin Autorizaţia de gospodărire a apelor nr. 356-IF/22.07.2019, emisă de S.G.A. Ilfov-Bucureşti.
- (10) Alimentarea cu apă a oraşului POPEŞTI - Leordeni se asigură din două surse apă:
- din reţeaua publică a Mun. Bucureşti administrată de Apa Nova Bucureşti S.A., prin intermediul a 15 branşamente, amplasate astfel:
 - Şos. Olteniţei nr. 6
 - Şos. Olteniţei nr. 6
 - Str. Sf. Agnes f.n.
 - Splaiul Unirii nr. 9, (Confort City)
 - Drumul Taberei f.n.
 - Drumul Taberei f.n.
 - Str. Cheile Turzii x Str. Triumfului f.n.
 - Şos. Berceni x POPEŞTI Vest
 - Şos. Berceni x Str. Eclipsei f.n.
 - Şos. Olteniţei f.n.
 - Şos. Berceni x str. Oituz f.n.
 - Str. Cheile Turzii x Str. Sf. Agnes f.n.
 - Str. Oituz x str. Dumbrăveşti

- Str. Oituz nr. 1
 - Șos. Berceni nr. 261 x str. Amurgului.
 - din subteran, prin intermediul a 16 foraje executate cu adâncimi cuprinse între 40 și 175 m (din care 2 foraje sunt menținute în conservare).
- (11) Rețeaua de aducțiune a apei este realizată din conducte de PEHD, cu Dn = 100-315 mm și L = 4.350 m.
- (12) Gospodăria de apă a sistemului de alimentare cu apă este amplasată în str. Garian Alexandru, nr. 6 și ocupă o suprafață de 1 000 m. În incinta gospodăriei se găsesc următoarele obiective: 3 rezervoare din beton armat, circulare, cu $V_1 = 500 \text{ m}^3$, respectiv $V_2 = V_3 = 1.000 \text{ m}^3$, montate supateran; o stație de clorinare automată; stație de pompare; forajele F1, F11, F12 și F13; 3 hidranți și un pichet P.S.I.; corp administrativ; clădire arhivă; clădire laborator; clădire stație clorinare.
- (13) Apa necesară pentru stingerea unui eventual incendiu este stocată în cele trei rezervoare din beton armat menționate mai sus, cu $V_1 = 500 \text{ m}^3$, respectiv $V_2 = V_3 = 1.000 \text{ m}^3$. Pe rețeaua de distribuție sunt montați 125 hidranți de incendiu executați supateran, cu Dn = 100 mm.
- (14) Rețeaua de distribuție a apei este realizată din conducte din OL, Fontă și PEHD, cu Dn = 20 - 300 mm și L = 51,58 km, fiind compusă din 4 ramuri principale:
- Ramura 1 - străzile: Pârâul Rece, Timocului, Crinului, Unirii, Drumul Fermei, Fermei, Sf. Petru și Pavel, Sf. Nicolae, Sf. Andrei, Sf. Ioan, Sf. Gheorghe
 - Ramura 2 - străzile: Nucului, Sos. Olteniței, Viilor, Ghe. Costaforu, Ion Scorțaru, Dr. Trancioveanu Iosif
 - Ramura 3 - străzile: Mirăslău, Școlii, Șos. Olteniței, Căzănești, Veseliei, Bateriei, Câmpului, Tractoriștilor
 - Ramura 4 - străzile: Leordeni, Pogoanelor, Timpului, Posada, Cicoarei, Sabarului, Domnița Bălașa, Breaza, Constantin Văcărescu, Vânători, Str. Oituz și inelarea între Str. Cheile Turzii - Str. Sf. Agnes - str. Amurgului - Șos. Berceni
- (15) Rețeaua de canalizare din ORAȘUL POPEȘTI - Leordeni este realizată în sistem unitar și este executată din tuburi de beton și PVC, GU Dn 200 – 800 mm, cu L = 49,80 km. Pe traseul rețelei de canalizare există 6 stații de pompare ape uzate amplasate astfel:
- SPAU 1 pe Str. Drumul Fermei - Oratoriu
 - SPAU 2 pe Str. Sf. Agnos intersecție cu str. Maica Tereza
 - SPAU 3 pe Str. Solstițiului intersecție cu Str. Mirăslău
 - SPAU 4 pe Str. Drumul Fermei intersecție cu Str. Leonardo Murialdo
 - SPAU 5 pe Str. Popești-Vest intersecție cu Str. Drumul Fermei
 - SPAU 6 pe str. Drumul Fermei (nr. 69) intersecție cu str. Solstițiului
 - SPAU 7 pe str. Pavlicheni
- De asemenea, pe rețea sunt 591 de cămine de vizitare și cca. 3100 cămine de racord (amplasate la limita proprietății beneficiarilor).
- (16) Apele uzate menajere și apele pluviale sunt evacuate prin intermediul unei rețele realizate în sistem unitar în rețeaua de canalizare a Mun. București (aflată în administrarea APA NOVA BUCUREȘTI S.A.) prin intermediul a 8 racorduri:
- Str. Oituz x Str. Dumbrăvești, Popești-Leordeni;
 - Str. Sf. Agnes f.n, Popești-Leordeni;
 - Str. Triumfului f.n., Popești-Leordeni;
 - Splaiul Unirii (GIP Instal), Popești-Leordeni;
 - Splaiul Unirii nr. 9, (Confort City), Popești-Leordeni;
 - POPEȘTI I;
 - Popești II;
 - POPEȘTI III.
- (17) Pe teritoriului Orașului Popești-Leordeni se găsesc următoarele colectoare:
- VISCOFIL Dn 100 cm;
 - DANUBIANA Dn 60 cm;
 - Colector A3;
 - Colector casetat existent Mun. București.
- (18) Prin actualizarea P.U.G.-ului nu se propune extinderea intravilanului în zone cu risc de inundabilitate

- (19) Primăria orașului Popești-Leordeni își va armoniza deciziile în domeniul planificării teritoriale, prin corelarea activităților de utilizare și planificare a teritoriului de la etapa de inițiere a documentațiilor până la etapa de implementare și aplicare, cu proiectele propuse sau aflate în derulare de A.N. "Apele Române"
- (20) Să respecte condițiile impuse prin avizele/punctele de vedere/acordurile, emise de deținătorii de lucrări (inclusiv S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A., ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. – Vital Blueaqua S.R.L. (actual VEOLIA))
- (21) Beneficiara va respecta măsurile de protecție împotriva inundațiilor a zonelor urbane populate, atât pentru retenția apelor, cât și pentru creșterea rezilienței populației, măsuri prevăzute în Planul de Management al Riscului la Inundații al Administrației Bazinale de Apă Argeș-Vedea, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 972 din 21 decembrie 2016 și publicată în Monitorul Oficial nr. 106 din 7 februarie 2017
- (22) Autoritatea publică locală este responsabilă pentru respectarea legislației în ceea ce privește utilizarea terenurilor în zonele inundabile pe termen mediu și lung, în conformitate cu prevederile Strategiei Naționale de Management al Riscului la inundații pe termen mediu și lung, aprobată prin H.G. 846/2010, anexa nr. 1 (Capitolul Consiliile locale lit. a). Măsuri și acțiuni preventive, pct. 10 și 11
- (23) Pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătură cu apele (foraje pentru alimentare cu apă, rețele de aducțiune a apei, rețele de distribuție a apei, rețele de canalizare, stații de epurare, lucrări de apărări de maluri, lucrări de traversare a cursurilor de apă cu drumuri, poduri, conducte de transport lichide și gaze, căi de comunicații, linii electrice, de telecomunicații etc.), se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform prevederilor legale în vigoare, corelat cu respectarea prevederilor din "Strategia Națională de Management al Riscului la Inundații" (H.G. nr. 846/2010) și Planul de Management al Riscului la Inundații
- (24) Nu se va extinde intravilanul în zonele cu risc de inundații
- (25) Amplasarea de obiective socio-economice în apropierea albiilor rețelei hidrografice existente se va face în baza unor studii hidrologice/ studii de inundabilitate pentru debitele corespunzătoare probabilității de depășire de 0,5% (probabilitatea de apariție o dată la 200 de ani), în vederea stabilirii clare a limitei de inundabilitate
- (26) Pentru zonele de intravilan existent în zona de inundabilitate se va analiza introducerea interdicției temporare de construire până la realizarea studiilor detaliate de inundabilitate și a lucrărilor de scoatere de sub inundabilitate necesare
- (27) Să solicite autorizație de gospodărire a apelor pentru toate lucrările existente construite pe ape sau în legătură cu apele conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- (28) În cazul apariției de modificări ale documentației tehnice prezentate, transmisă beneficiarului ștampilată spre neschimbare, până la aprobarea P.U.G., se va solicita aviz de gospodărire a apelor modificator, conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019
- (29) În conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare art. 16 (1) b) pentru protecția resurselor de apă, se interzice realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare
- (30) Indicatorii de calitate ai apelor uzate, evacuate în canalizarea publică, se vor încadra în limitele impuse de H.G.R. nr. 188/2002, Anexa 2 – NTPA 002/2002, modificată și completată cu H.G. 352/2005.
- (31) Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate evacuate în emisari naturali, se vor încadra în limitele impuse prin H.G.R. nr. 188/2002, Anexa 3 – NTPA 001/2002, modificată și completată cu H.G. 352/2005.
- (32) Se interzice evacuarea de ape pluviale neepurate în cursurile de apă
- (33) În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare:
 - art. 3, alin. (1[^]1) "*Aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, sectoarele amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal*";
 - art. 3, alin. (3[^]1) "*Lacurile de acumulare permanente a căror execuție a fost finanțată din fondurile alocate de la bugetul de stat, lucrările hidrotehnice aferente și suprafețele din lac aflate sub cota coronamentului barajului fac parte din domeniul public al statului și se includ în categoria terenurilor acoperite de apă, asimilându-se cu noțiunea de albie minoră. A.N.A.R. este singura*

autoritate de administrare a acestora, cu excepția bunurilor deținute, prin efectul actelor normative, de către terțe persoane”;

(34) Se vor institui zone de protecție cu restricții de construire, după cum urmează:

- anexa nr. 2, alin. a), lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă, este următoarea:
 - 5 m, atunci când lățimea cursului e apă este sub 10 m
 - 15 m, atunci când lățimea cursului e apă este între 10 - 50 m
 - 20 m, atunci când lățimea cursului e apă depășește 51 m
- anexa nr. 2, alin. a), lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă regularizate, este următoarea:
 - 2 m, atunci când lățimea cursului e apă este sub 10 m
 - 3 m, atunci când lățimea cursului e apă este între 10 - 50 m
 - 5 m, atunci când lățimea cursului e apă depășește 51 m
- anexa nr. 2, alin. b) lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale, indiferent de suprafața, este de 5m, la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5
- anexa nr. 2, alin. c) “lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare este cuprinsă între Nivelul Normal de Retenție a coronamentului barajului”
- anexa nr. 2, alin. d) “lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor este de 4m spre interiorul incintei”
- anexa nr. 2, alin. e) “lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică este de 3m”
- anexa nr. 2, alin. f) “lățimea zonei de protecție la baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale, este de 20 m în jurul acestora”, măsurată de la limita zonei de construire, iar în conformitate cu art. 40, alin. (2), dreptul de proprietate “se extinde și asupra zonelor de protecție a acestora”
- anexa nr. 2, alin. g) “lățimea zonei de protecție la foraje hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători este de 1,5 m în jurul acestora”
- Pentru lucrările sistemului de alimentare cu apă, zonele de protecție sunt stabilite conform H.G. nr. 930 din 2005
- Pentru sistemele de desecare administrate de A.N.I.F. se vor asigura zonele de protecție stabilite prin Ordinul M.A.P.D.R. nr. 227/2006
- art. 49, alin. (1) “Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”
- art. 49, alin (2) “Se exceptează de la dispozițiile alin. (1) noile obiective socio-economice care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și lucrările de supratraversare și subtraversare ale cursurilor de apă, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei Naționale de Management al Riscului la Inundații pe termen mediu și lung și ale Planurilor de Management al Riscului la Inundații. Lucrările și/sau măsurile de reducere a riscului la inundații pentru noile obiective socio-economice se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii”
- art. 49, alin. (3) “avizul de amplasament menționat la alin. (2), obținut în baza metodologiei elaborate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, nu exclude obligația obținerii avizului de gospodărire a apelor și celorlalte avize necesare, potrivit legii”
- art. 49, alin. (3¹) “obținerea avizului de amplasament și a avizului de gospodărire a apelor condiționează eliberarea de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construire a lucrărilor prevăzute la art. 48, alin. (1)” (lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele)
- art. 48, alin (1) “Executarea sau punerea în funcțiune de lucrări construire pe ape sau care au legătură cu apele, precum și modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/ autorizație sau fără respectarea avizului ori a autorizației de gospodărire a apelor”, alin. (2) “Exploatarea sau întreținerea lucrărilor construite pe ape sau care au legătură cu apele, fără respectarea prevederilor autorizației de gospodărire a apelor” și alin. (18) “Depozitarea în albie sau pe malurile cursurilor de apă, ale canalelor,

lacurilor, bălților ..., pe baraje și diguri sau în zonele de protecție a acestora a materialelor de orice fel”, constituie contravenție, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții, încât, potrivit legii penale, să fie considerată infracțiune

- (35) Conform anexei nr. 1 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, definiția zonei de protecție este următoarea: “Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă”
- (36) Pentru cursurile de apă hidrotehnice, aflate în patrimoniul public al statului și în administrarea Administrației Naționale “Apele Române” de pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni, trebuie rezervate suprafețele de teren ocupate de acestea, precum și cele pentru instituirea zonelor de protecție stabilite conform art. 40 și respectiv anexei nr. 2 din Legea Apelor nr. 107.1996 cu modificările și completările ulterioare, Amenajarea râului Dâmbovița cu nodurile hidrotehnice Popești-Leordeni și Glina, râul Călnău, forajele de observație din rețeaua națională hidrogeologică
- (37) La proiectarea lucrărilor prevăzute în P.U.G., autoritatea de gospodărire a apelor își rezervă dreptul ca la fazele ulterioare de promovare a proiectelor să impună, după caz, măsurile de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană precum și pentru atingerea și menținerea „stării bune” a apelor de suprafață/subterane

18. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea A.P.M. Ilfov

- (1) Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform O.U.G. nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului
- (2) Pentru zonele generatoare de spațiu verde, în conformitate cu Regulamentul P.U.G.:
- Planul de situație aferent documentației în baza căreia se solicită certificatul de urbanism, în cazul terenurilor încadrate ca “Zonă generatoare de spațiu verde - 51% spațiu verde din suprafața terenului (P.O. T. max. 30%)” conține obligatoriu amplasarea spațiilor verzi, poziționarea și speciile de arbori
 - Obținerea autorizației de construire pe terenurile marcate ca “Zonă generatoare de spațiu verde - 51% spațiu verde din suprafața terenului (P.O. T. max. 30%)” este condiționată de amenajarea spațiilor verzi aferente parcelei în suprafețe compacte de minim 150 mp, cu acces public. Obținerea autorizației de construire este condiționată de cedarea cu titlu gratuit a unui procent de 30% din procentul total de 51% din suprafața “Zonei generatoare de spațiu verde”
- (3) Zona de protecție a suprafețelor acoperite permanent de ape, conform anexei 2 a Legii Apelor Române nr. 107 din 25.09.1996:
- 5 m pentru lacurile naturale și cursurile de apă sub 10 m lățime
 - 15 m pentru cursurile de apă între 10 m - 50 m lățime
 - 20 m pentru cursurile de apă peste 50 m lățime
- (4) Zona de protecție sanitară:
- cimitir uman: 100 m conform Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
 - rezervor înmagazinare apă: 20 m, stație clorinare: 20 m, aducțiune: 10m de o parte și de alta din axul conductei, conform H.G.R. nr. 930 din 2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
 - stație de epurare Glina: 300 m conform Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - fermă agro-zootehnică: 1000 m, conform Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - depozit de deșeuri Glina: 1000 m, conform Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- (5) Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- stație electrică cu tensiune nominală superioară de 110kV - 10 m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - rețea electrică L.E.A. cu tensiune 110kV - 37 m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - rețea electrică L.E.A. cu tensiune 220kV - 55 m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - rețea electrică L.E.A. cu tensiune 400kV - 75 m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - conductă de canalizare - 2 m, conform H.G. nr. 930/2005 și S.R. 8591/1997 - conductă de apă industrială - 3 m, conform H.G. nr. 930/2005 și S.R. 8591/1997 - conductă de gaze OMV Petrom/Transgaz - 40 m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 118/213 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale - sonde OMV Petrom – 50 m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 49 din 2007 (6) Zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare – 20 m de o parte și de alta a căii ferate, conform O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999 (7) Zona de protecție a infrastructurii publice feroviare – 100 m de o parte și de alta a căii ferate, conform O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999 (8) Prin actualizarea P.U.G.-ului nu se propune extinderea intravilanului în zone cu risc de inundabilitate. (9) Suprafața de spațiu verde/cap de locuitor previziune pe următorii 10 ani este de 53 mp astfel încât sunt îndeplinite condițiile conform: - Ordonanței 114/2007 art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010 și de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013 - Legii nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - 6. La articolul 10, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins: (3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice	19. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Inspectoratului de Poliție al Județului Ilfov (I.P.J. IF)
(1) Drumurile propuse spre a fi modernizate vor fi realizate cu trotuare, iluminat stradal, stații de autobuz cu alveole și eventual, piste pentru bicicliști	20. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Inspectoratului General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov (I.G.S.U. București – Ilfov)
(1) Accesele carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției, dimensionate conform normelor pentru trafic greu, conform prevederilor art. 25, respectiv anexa nr. 4 din H.G.R. nr. 525/1996, republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (2) Realizarea străzilor în localitățile urbane se va realiza conform prevederilor Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate cu O.M.T. nr. 49/1998 (3) La promovarea unui proiect de investiții, se va avea în vedere respectarea prevederilor Legii nr. 59/2006, în ceea ce privește distanțele față de sursele potențiale de risc stabilite conform prevederilor art. 5 din Ordinul nr. 3710/19.07.20017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism	

- (4) Pentru emiterea certificatelor de urbanism este necesar respectarea prevederilor din următoarele normative:
- Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea spațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule - indicativ N.P. 004/03;
 - Normativ de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule, indicativ N.P. 037/1999 și Normativ de proiectare, executarea și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule prin stații independente, indicativ N.P. 037/1999;
- (5) Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V, indicativ N.T.E. 003/04/00

21. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică (M.A.I.)

- (1) Pentru investițiile ce se vor realiza în vecinătatea obiectivelor M.A.I., se va solicita avizul M.A.I., conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministrului Afacerilor Interne nr. 3422/1995

22. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Ministerului Apărării Naționale (M.Ap.N.)

- (1) Respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonelor funcționale precizate în documentația de urbanism
- (2) M.Ap.N. are în administrare pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni, imobilul 2270 în suprafață de 0,2866 ha și o incintă a imobilului 1137 București în suprafață de 28,00 ha, iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Statului Major al Apărării
- (3) Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale

23. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov (O.C.P.I. Ilfov)

- (1) Aviz favorabil fără restricții și condiționări

24. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.C.F. – "C.F.R." S.A. - SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE BUCUREȘTI

- (1) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată, prin cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43,44 și 45, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:
- s-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare, în limita a 20 metri de o parte și de alta a căii ferate, zonă în care se amplasează instalații C.F.R. Pentru terenurile proprietate privată, aflate în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică. În această zonă se amplasează numai construcții și instalații feroviare
 - în baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit "zona de protecție a infrastructurii feroviare publice", cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100 metri de la calea ferată. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M. T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.29 din Ordonanță.
- (2) Prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M. Of. nr. 149/iulie1996), s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicat, care la art. 20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate
- (3) Teritoriul administrativ al Orașului POPEȘTI Leordeni, județul Ilfov este străbătut de linia C.F. Pantelimon - Jilava - km. 39+500 - 47+310, unde C.N.C.F.,CFR S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate București deține o suprafață totală de teren estimativă de 200721 mp din care 193453 mp aparțin domeniului public C.F.R. și 7268 mp ce aparțin domeniului privat C.F.R. și cuprinde următoarele:
- interval c.f. București Sud - POPEȘTI Leordeni – km 39+500 - 42+273, unde C.N.C.F.,CFR" S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate București deține o suprafață estimativă de teren de 88474 mp ce aparține domeniului public C.F.R.

- stația C.F. POPEȘTI Leordeni km 42+273 - 43+960, unde C.N.C.F. „CFR” S.A. Sucursala Regională de Căi Ferate București deține o suprafață estimativă de teren de 37953 mp ce aparține domeniului public C.F.R. (are extras C.F.) și o suprafață estimativă de teren de 7268 mp ce aparține domeniului privat C.F.R.
 - interval c.f. POPEȘTI Leordeni - Berceni km 43+960 - 47+149, unde C.N.C.F. „CFR” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate București deține o suprafață estimativă de teren de 62111 mp ce aparțin domeniului public C.F.R.
 - stația C.F. Berceni km 47+149 - 47+310, unde C.N.C.F. „CFR” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate București deține o suprafață estimativă de teren de 4915 mp ce aparține domeniului public C.F.R.
- (4) Pentru construcțiile care se vor amplasa pe zona luată în studiu și vor intra în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și apoi se va obține avizul C.N.C.F. „CFR” S.A.
- (5) La întocmirea documentației pentru construcțiile care se vor realiza în zonă, se va avea în vedere amplasarea lor în vecinătatea unor căi ferate electrificate

25. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.C.F. „CFR” S.A.

- (1) Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni este conectat la rețeaua națională de căi ferate prin linia de cale ferată 301D Pantelimon - Jilava, infrastructură feroviară publică, interoperabilă, simplă, neelectrificată, între km 39+500 - 47+310
- (2) Pe zona C.F. se găsesc:
 - TN la km 39+514, 42+311, 45+864
 - Poduri la km 38+405, 39+033, 41+534
 - Stația Popești-Leordeni între km 42+273 - 43+960
 - Stația Berceni între km 47+149 - 47+310
- (3) Suprafața de teren aferentă zonei cadastrale C.F.R. situată pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni este de 200721 m² din care 193453 m² aparțin domeniului public C.F.R. și 7268 m² aparțin domeniului privat C.F.R.
- (4) Regulamentul Local de Urbanism va conține un capitol cu TRANSPORTURI FERROVIARE, unde vor fi definite zonele de siguranță și de protecție C.F.R. conform O.U.G. nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată)
- (5) Regulamentul Local de Urbanism va conține regulile privind amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate, respectiv regulile de utilizare a acestei zone (utilizări permise, utilizări permise cu condiționări și utilizări interzise)
- (6) La amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căilor ferate, se va respecta:
 - zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, așa cum este definită în Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată), cap. IV, art.29, al.(2), aprobată prin Legea nr. 89/1999, cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
 - în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației
 - în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile prevăzute la art. 11 alin. (3)
 - zona de protecție a infrastructurii feroviare publice așa cum este definită în Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată), cap. IV, art.29, al. (4), aprobată prin Legea nr. 89/1999, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de

proprietar, în limita a 100,00 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă funcționării acesteia. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de "CFR"- S.A. și cu acordul M. T., conform actelor normative în vigoare

- (7) Se va respecta zona cadastrală CFR a cărei limită este evidențiată în planurile cadastrale sc 1:1000 ale Serviciului Tehnic de Evidență Cadastu al S.R.C.F. București
- (8) Se vor lua măsuri de protecție fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate
- (9) Recomandăm ca rețelele edilitare (apă, canalizare, alimentare cu gaze) să fie amplasate pe cât posibil în afara zonei de siguranță C.F.R.
- (10) În zona de protecție a căii ferate, vă rugăm, să evitați următoarele amplasări:
 - depozite de deșeuri metalice (fier vechi), de materiale refolosibile (reciclabile), de gropi de gunoi menajer
 - înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - stații de epurare de orice fel, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, organizările de șantier abandonate cu utilaje și construcții degradate
 - incinte industriale și depozitare cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și pânzelor freatice, terenuri poluate care ar afecta terasamentul liniilor ferate
- (11) Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice
- (12) La fazele următoare de proiectare, P.U.Z./P.U.D. și pentru obținerea Autorizației de construire se va solicita Avizul C.F.R. emis de Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A.

26. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Direcției de Sănătate Publică a Județului Ilfov (D.S.P. IF)

- (1) Aviz favorabil cu respectarea legislației în vigoare - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014

27. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Direcției Județene pentru Cultură Ilfov (D.J.C. IF)

- (1) Aviz favorabil cu respectarea legislației în vigoare

28. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Regiei Naționale a Pădurilor- Romsilva - Direcția Silvică Ilfov (D.S. IF)

- (1) Direcția Silvică Ilfov nu administrează fond forestier pe raza Orașului Popești - Leordeni

29. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov (A.N.I.F.)

- (1) Avizul favorabil a fost eliberat pentru faza de proiectare P.U.G.
- (2) Pentru proiectarea și executarea efectivă a lucrărilor se vor solicita avize și acorduri tehnice în baza unor documentații întocmite în conformitate cu legislația în vigoare, ce vor fi înaintate spre analiză și avizare la A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov
- (3) O suprafață de 421,00 ha constituie capacitate de irigații în amenajarea de irigații Berceni Vidra Frumușani, Plot 1,3,4,5, cod 131 și 42,52 ha capacitate de desecare în amenajarea de desecare Valea Dâmboviței, cod 139, aflate în administrarea ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov
- (4) După aprobarea P.U.G., fiecare beneficiar va reveni la A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu o nouă documentație în conformitate cu prevederile legale în vederea stabilirii măsurilor de protecție, deviere, asigurarea funcționalității, precum și pentru stabilirea zonelor de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare, pentru fiecare obiectiv de investiții în parte
- (5) Pe teritoriul Orașului POPEȘTI Leordeni, ANIF - Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, are în administrare următoarele lucrări de îmbunătățiri funciare:

Irigații:

Plot SPP3 - conducte principale (conducte îngropate Premo și azbociment), lungime = 3074 m;

- antene irigații (conducte îngropate din azbociment), lungime totală = 9468 m;

Plot SPP4 - conducte principale (conducte îngropate Premo și azbociment), lungime = 3672 m;

- antene irigații (conducte îngropate din azbociment), lungime totală = 8838 m;

Plot SPP5 - conducte principale (conduce îngropate Premo și azbociment), lungime = 3652 m;

- antene irigații (conduce îngropate din azbociment), lungime totală = 10195 m;

Desecare:

Canale desecare zona Sere și Protan POPEȘTI Leordeni - lungime de 7823 m;

(6) Lucrările de îmbunătățiri funciare limitrofe sau intersectate de obiectivele de investiții nu vor fi afectate funcțional

(7) Respectarea Ordinului M.A.P.D.R. nr.227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurii, anexe, etc) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare:

- de 1,5 m de o parte și de alta a axului antenelor: A4, A6, A8, A10, A12 din Plot 3; A2, A4, A8 din Plot 4; A2, A4, A6, A8 din Plot 5; A1 și A2 din Plot 1;
- de 2,0 m de o parte și de alta a axului conductelor principale: CP1, CP2 din Plot 3; CP1A, CP2A, CP1B, CP2B din Plot 4; CP1A, CP2A, CP1B, CP2B din plot 5;
- de 2,00 m de o parte și de alta a amprizei canalului de distribuție apă CD3;
- 4,00 m de zona neîmprejmuită a stațiilor de pompare;
- de 2,00 m față de ampriza canalelor de desecare CC2, Ce13, CC3, Ce16a, Ce18, Ce19, Ce21, Ce20, CC5, Ce27, Ce28, Ce29, CC4, Ce23, CC6;

(8) Conform Legii nr. 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3)

30. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Serviciului Român de Informații (S.R.I.)

(1) Aviz favorabil fără restricții și condiționări, în baza prevederilor Ordinului comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne, Directorului Serviciului Român de Informații și Ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare

31. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. București - Secției Drumuri Naționale București (C.N.A.I.R. – D.R.D.P. București – S.D.N. București)

(1) Limitele zonei de siguranță a D.N. în intravilan (existent + extins – restrâns) sunt conform tabelului:

Sector de DN		Partea DN	Distanța de la axul DN la limita exterioară a amprizei (m)	Distanța de la axul DN la limita exterioară a zonei de siguranță (m)	Lățimea zonei de siguranță (m)
DN	Sector DN (km+m – km+m)				
4	7+564 – 10+860	stg/dr	9,00	10,50	1,50
4	10+860 – 19+396	dr	3,50	5,00	1,50
4	10+860 – 14+673	stg	3,50	5,00	1,50
CB	27+815 – 33+740	Dr	6,00	7,50	1,50
CB	27+815 – 32+765	Stg	6,00	7,50	1,50
CB	33+800 – 34+400	Stg	6,00	7,50	1,50
CB	35+190 – 37+782	Stg	6,00	7,50	1,50

(2) Limita zone de siguranță a drumului național, în intravilan se prezintă astfel:

- pentru drumurile naționale, la 22,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a drumului;
- pentru autostrăzi, la 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a autostrăzii;

(3) Limitele zonelor de siguranță, respectiv de protecție ale drumului național, în extravilan, sunt cele stabilite de O.G. nr. 43/1997 – privind regimul drumurilor, republicată, modificată și completată ulterior;

(4) Distanța față de drumul național a construcțiilor va fi:

- în traversarea localităților rurale de minim 13,00 m de la axul drumului național
- în traversarea localităților urbane de minim 22,00 m față de axul drumului național
- în afara localităților urbane și rurale:

- construcțiile care generează trafic suplimentar, se amplasează la minim 50 m din marginea părții carosabile pentru drumurile expres și cele naționale europene, respectiv 30 m pentru celelalte drumuri naționale
 - construcțiile care nu generează trafic suplimentar se amplasează în afara zonei de protecție a drumului național
- la autostrăzi în afara zonei de protecție a autostrăzii

32. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea C.N.A.I.R.- Direcția Regională de Drumuri și Poduri București (C.N.A.I.R. – D.R.D.P. București)

- (1) Extinderea intravilanului, conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paratele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să dea drumul național numai în două - trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare
- (2) Extinderea intravilanului în zona autostrăzii se va realiza numai în afara zonei de protecție a autostrăzii, respectiv la peste 50,00m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a autostrăzii
- (3) Pentru utilitățile ce se vor amplasa în zona de protecție a autostrăzii/drumului național se va solicita avizul C.N.A.I.R. - S.A.- D.R.D.P, București
- (4) Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor
- (5) Se vor rezerva terenuri pentru realizarea de drumuri colectoare, în conformitate cu legislația în vigoare
- (6) Modernizarea intersecțiilor drumurilor laterale cu drumurile naționale se va realiza în urma unor studii de trafic și în baza unor proiecte avizate de administratorul drumului național, cu acordul I.P.J.
- (7) Pentru transportul public în comun se vor prevedea stații de autobuz, care vor fi amenajate la marginea drumului național, cu alveole pentru replierea mijloacelor de transport
- (8) Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție
- (9) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă
- (10) Limita exterioară a zonei de protecție a drumului național este de 22,00 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului
- (11) Limita zonei de protecție a autostrăzii este de 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a autostrăzii
- (12) Limitele zonelor de siguranță a drumul național sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la :
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m
- (13) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
 - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod)
 - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod)
- (14) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului
- (15) Condițiile de amplasare în zona drumului a diferitelor construcții/ instalații sau panouri publicitare:
 - a) limita construcțiilor situate în localitate, de o parte și de alta a drumului se stabilește la minimum 13,00 m măsurată din axul drumului, în conformitate cu art. 19, alin. 4 din O.G. nr. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare

Pentru obiectivele din afara localității, care atrag trafic suplimentar, distanța de amplasare a acestora este conform art. 47 alin. I din O.G. nr. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului național b) autostrăzile sunt drumuri naționale de mare capacitate și viteză, rezervate exclusiv circulației autovehiculelor, care nu deservește proprietățile riverane și care nu intersectează niciun drum, nicio cale ferată, nicio cale pentru circulația pietonilor. Accesele se fac la nodurile rutiere și la spațiile destinate dotărilor autostrăzii c) se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea rețelei de căi de comunicație rutieră, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul național/autostrada, precum și pentru amplasarea rețelilor edilitare numai în afara zonei de siguranță a drumului, conform art. 48 alin. I din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare. Pentru rețelele edilitare, în zonele de extindere a intravilanului și, pe cât posibil, și în intravilanul existent, se vor realiza galerii vizitabile (canivouri), în afara zonei de siguranță a drumului lărgit cu încă o bandă pe sens d) panourile publicitare se vor amplasa cu respectarea condițiilor (dimensiuni și distanțe de amplasare) prevăzute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și Legii nr. 185/2013 a mijloacelor de publicitate e) drumurile laterale care intersectează drumul național vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului național și aceeași îmbrăcăminte cu cea a D.N. pe o distanță de minim 25,00 m față de axul drumului național f) vor fi prevăzute locuri de parcare în incinte, pentru evitarea staționării pe ampriza drumului național, a perturbării traficului rutier și evitarea producerii unor accidente pe drumul național, conform Anexei 5 la H.G. nr. 525/1996 g) accesele la drumul național se vor amenaja conform normativelor în vigoare, cu acordul I.P.J., și se vor realiza în corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor naționale, obligația și răspunderea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcărilor, a refugiiilor și a platformelor carosabile revenind beneficiarului înscris în acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public (16) Orice lucrare ulterioară prezentului aviz, va începe numai după obținerea de la D.R.D.P. București a autorizației pentru amplasare și acces în zona drumului public. Documentațiile se vor elabora în conformitate cu cele de mai sus, vor fi întocmite de specialiști, conform legii, și vor fi vizate de un verficator proiecte atestat	33. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii
(1) Aviz favorabil cu respectarea legislației în vigoare	34. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Transporturi – Comisia Tehnică de Circulație
(1) Comisia Tehnică de Circulație a constatat că planul anexat la documentație respectă normativele de proiectare a drumurilor și este corelat cu soluțiile aprobate pentru căile de acces dintre ORAȘUL POPEȘTI - Leordeni și Municipiul București (2) Având în vedere că planurile anexate se referă la o locație aflată în afara limitei teritorial - administrative a Municipiului București, pentru solicitarea dumneavoastră nu este necesar avizul Comisiei Tehnice de Circulației	35. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Primăriei Orașului POPEȘTI – Leordeni – Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat
(1) Aviz favorabil privind drumurile locale (2) Teritoriul Orașului POPEȘTI – Leordeni este străbătut de drumuri locale, drumuri comunale și naționale. Drumurile Naționale și Drumurile Comunale permit în prezent legături cu unitățile teritoriale vecine. În urma propunerilor de artere noi și modernizarea celor existente, legăturile cu teritoriile învecinate vor fi mai facile și vor permite pe mai multe direcții realizarea acestora. De asemenea, noua organizare a tramei stradale a teritoriului Orașului va permite o fluidizare și o organizare bună a circulației în cadrul teritoriului Orașului POPEȘTI - Leordeni	36. Condiționările și restricțiile conform solicitărilor din partea Agenției Naționale pentru Resurse Minerale

- (1) U.A.T. a Oraşului Popeşti-Leordeni se suprapune cu perimetrul de dezvoltare-exploatare şi exploatare petrolieră P VIII-18 Postăvari, titular BLACKSTAIRS ENERGY PLC
- (2) Se vor respecta în totalitate prevederile Ordinului nr. 47/1203/509/21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării, executării construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol şi gaze naturale
- (3) Având în vedere că pe viitor este prevăzută dezvoltarea exploatării de ţiţei şi gaze, orice investiţie ce urmează a se realiza în perimetrele de exploatare a resurselor/rezervelor de ţiţei şi gaze se va realiza numai cu avizul A.N.R.M.; pentru obţinerea avizului se va depune la A.N.R.M. un proiect tehnic însoţit de o notă de constatare emisă de C.I.T. Piteşti şi de un punct de vedere favorabil din partea titularilor de acord petrolier
- (4) Beneficiarul are obligaţia de a informa C.I.T. Piteşti de începerea, executarea şi finalizarea lucrărilor

37. Condiţionările şi restricţiile conform solicitărilor din partea Metroul S.A.

- (1) Conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 158/1996, Anexa V, cap. B, art. 1.4: "subtraversările, supratraversările în subteran a reţelelor de metrou, cât şi lucrările în subteran la diverse instalaţii ale reţelelor edilitare (electrice, apă, canal, gaze, telecomunicaţii, etc.)", se pot face numai cu avizul METROREX S.A. şi acordul Ministerului Transporturilor
- (2) Conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 158/1996, Anexa V, cap. B, art. 1.1: "amplasarea oricăror construcţii definitive, civile şi industriale, a instalaţiilor aferente, inclusiv cele tehnologice şi de interes public, în Zona minimă de siguranţă, protecţie şi funcţionalitate a metroului, se pot face numai cu avizul METROREX S.A. şi acordul Ministerului Transporturilor

38. Condiţionările şi restricţiile conform solicitărilor din partea Metrorex S.A. – Serviciul Tehnic – Biroul Documentaţii Tehnice şi avize C.T.E.

- (1) Asigurarea de către administraţia locală a Oraşului Popeşti-Leordeni a condiţiilor de habitat, prin amplasarea de panouri fonoabsorbante sau prin luarea oricăror altor măsuri necesare, având în vedere reţeaua de metrou din zonă, inclusiv depoul de metrou, dar şi imobilele edificate în Zona minimă de siguranţă, protecţie şi funcţionalitate (Z.S.M.) a reţelei de metrou existente

39. Condiţionările şi restricţiile conform solicitărilor din partea Consiliului Judeţean Ilfov

Aviz Tehnic Consultativ

- (1) Se vor elabora studii de fundamentare conform prevederilor legale în vigoare
- (2) Zonele cu interdicţie de construire vor fi evidenţiate în planurile de reglementări conform ghid de elaborare documentaţii P.U.G., indicativ GP-038-1999
- (3) Se vor întocmi studii conform Ordinului nr. 233/2016
- (4) Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind spaţiile verzi în intravilanul localităţilor

ANEXA 2 –CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Fac parte integrată din prezenta documentație de urbanism următoarele studii de fundamentare:

I. STUDIUL ISTORIC GENERAL DE FUNDAMENTARE, P.U.G. POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV Elaborator: Universitatea din București Colectiv de elaborare: - prof.dr. Antal Lukacs, coordonator studiu istoric - Facultatea de Istorie a Universității București, expert, Registrul arheologilor, AM-E-224 – specialist în istorie și arheologie medievală, a realizat studiile documentare, istoricul localităților și al monumentelor, fișele de inventariere ale siturilor arheologice; - conf. dr. Emilian Alexandrescu, Facultatea de Istorie a Universității București, expert, Registrul arheologilor, AM-E-026 - specialist în arheologie, a realizat identificarea și delimitarea siturilor arheologice; - drd. arh. Anca Filip, specialist atestat M.C.C.P.N. 385 S, Certificat R.U.R. F6, G5, a realizat cercetarea de arhivă și pe teren pentru identificarea valorilor de patrimoniu construit din teritoriul studiat, fișa istorică a localității, fișele de inventariere ale monumentelor istorice și ale propunerilor de clasare; Condiționări și restricții conform Studiului istoric general de fundamentare (1) Elementele care necesită protecție identificate în teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni: - situri arheologice înscrise în Lista monumentelor istorice și în Repertoriul Arheologic Național - monumente și ansambluri de arhitectură înscrise în Lista monumentelor istorice - imobile propuse pentru a fi înscrise în Lista monumentelor istorice - imobile cu valoare culturală locală (2) Delimitarea Zonelor Construite Protejate s-a realizat pe limite de proprietate, limite cadastrale ale terenurilor și limite convenționale acolo unde nu a fost posibilă delimitarea pe limită de proprietate. (3) În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru: - păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură; - păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii; - păstrarea și valorificarea potențialului arheologic (4) Au fost delimitate zone de protecție pentru fiecare monument istoric și imobil propus pentru clasare în Lista monumentelor istorice, în conformitate cu prevederile legale, analizându-se în mod special cadrul arhitectural-urbanistic, astfel încât perceperea acestora să fie nealterată și în unele cazuri ameliorată. Prin instituirea zonei de protecție se urmărește asigurarea conservării integrate a monumentului istoric și protejarea palierelor de vizibilitate spre și dinspre acesta. (5) Pentru imobilele propuse pentru clasare în Lista monumentelor istorice, până la finalizarea procedurii, imobilul și zona sa de protecție se constituie ca zonă construită protejată. (6) Asupra imobilelor cu valoare culturală locală sunt admise doar intervenții de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare, conservare-restaurare și punere în valoare, menite să protejeze valoarea culturală complexă a acestora. (7) Elemente de gestiune și reglementare care decurg din studiul istoric general - Orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție și în zonele construite protejate se va face respectând legislația în vigoare; - Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate;
--

(8) Monumente clasate, propuneri de clasare si valori culturale locale, identificate la data elaborării prezentului regulament, aflate pe teritoriul administrativ al Oraşului Popeşti-Leordeni, judeţul Ilfov:

MONUMENTE ISTORICE - Extras L.M.I. 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis/15.II.2016.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI / Cod RAN	Denumire	Adresă / Localizare	Datare
1	389	LMI IF-I-s-B-15224 / RAN 179542.01	Aşezare	La sud de şos. Bucureşti - Popeşti-Leordeni, pe traseul conductei de aducţiune a apei în lacul Văcăreşti	Epoca medievală
2	390	LMI IF-I-s-B-15225 / RAN 179542.02	Situl arheologic de la Popeşti	Pe malul drept al Dâmboviţei, la circa 300 m sud-est de biserica fostului sat Popeşti	
	391	LMI IF-I-m-B-15225.01	Aşezare	Pe malul drept al Dâmboviţei, la circa 300 m sud-est de biserica fostului sat Popeşti	sec. II - IV p.Chr.
	392	LMI IF-I-m-B-15225.02	Aşezare	Pe malul drept al Dâmboviţei, la circa 300 m sud-est de biserica fostului sat Popeşti	Epoca bronzului
3	393	LMI IF-I-s-B-15226 / RAN 179542.03	Situl arheologic, punct "Stadion"	În punct "Stadion", pe malul drept al Dâmboviţei, în vatra fostului sat Popeşti	
	394	LMI IF-I-m-B-15226.01	Aşezare	În punct "Stadion", pe malul drept al Dâmboviţei, în vatra fostului sat Popeşti	sec. V - VII p. Chr.
	395	LMI IF-I-m-B-15226.02	Aşezare	În punct "Stadion", pe malul drept al Dâmboviţei, în vatra fostului sat Popeşti	Epoca bronzului
4	396	LMI IF-I-s-B-15227 / RAN 179542.04	Situl arheologic de la Popeşti-Leordeni	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviţei, în marginea estică a fostului sat Popeşti	
	397	LMI IF-I-m-B-15227.01	Conacul Costaforu (ruină)	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviţei, în marginea estică a fostului sat Popeşti	sf. sec. XIX
	398	LMI IF-I-m-B-15227.02	Aşezare	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviţei, în marginea estică a fostului sat Popeşti	Epoca geto-dacică
	399	LMI IF-I-m-B-15227.03	Aşezare	În punct "Conacul Costaforu", pe malul drept al Dâmboviţei, în marginea estică a fostului sat Popeşti	Epoca bronzului
5	400	LMI IF-I-s-B-15228 / RAN 179542.05	Situl arheologic de la POPEŞTI -Leordeni	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviţei, în marginea	

				nord-vestică a fostului sat Leordeni	
	401	LMI IF-I-m-B-15228.01	Așezare	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni	sec. XVI - XIX
	402	LMI IF-I-m-B-15228.02	Așezare	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni	sec. IX - XI
	403	LMI IF-I-m-B-15228.03	Așezare	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni	sec. VI - VII
	404	LMI IF-I-m-B-15228.04	Așezare	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni	sec. II - IV p. Chr.
	405	LMI IF-I-m-B-15228.05	Așezare	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni	sec. II - I a. Chr., Epoca geto-dacică
	406	LMI IF-I-m-B-15228.06	Așezare	În punct "Borna geodezică" sau "Botul Malului", pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni	Epoca bronzului
6	407	LMI IF-I-s-B-15229 / RAN 179542.06	Așezare	În marginea estică a fostului sat Leordeni, la sud de ruinele conacului Manu	Epoca bronzului
7	680	LMI IF-II-a-B-15307 / RAN 179542.07	Ansamblul fostului conac Manu	Str. Breaza 36	sec. XVII - XIX
	681	LMI IF-II-m-B-15307.01	Pivnițele boltite ale conacului	Str. Breaza 36	sec. XVII
	682	IF-II-m-B-15307.02	Biserica "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril"	Str. Breaza 36	1808, trans. în 1977
8	683	IF-II-m-B-15308	Biserica „Sf. Alexandru” - Vintilă Vodă	Str. Unirii 26	1889

MONUMENTE ISTORICE - Extras L.M.I. 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis/15.II.2016 - monumente istorice cu adresă în comuna GLINA, care se situează și pe teritoriul Orașului POPEȘTI-LEORDENI					
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI / Cod RAN	Denumire	Adresă / Localizare	Datare
9	147	LMI IF-I-s-B-15165 / RAN 179365.02	Situl arheologic de la Cățelu	sat CĂȚELU; comuna GLINA, pe malul de nord al Dâmboviței și pe malurile unei văi afluate, din marginea sud-estică a satului, până la calea ferată	
	148	LMI IF-I-m-B-15165.01	Așezare	sat CĂȚELU; comuna GLINA, pe malul de nord al Dâmboviței și pe malurile unei văi afluate, din marginea sud-estică a satului, până la calea ferată	sec. IX - XI
	149	LMI IF-I-s-B-15165.02	Așezare	sat CĂȚELU; comuna GLINA, pe malul de nord al Dâmboviței și pe malurile unei văi afluate, din marginea sud-estică a satului, până la calea ferată	Epoca bronzului
10	255	LMI IF-I-s-B-15145 / RAN 101760.01	Situl arheologic de la Bălăceanca, punct "Valea Câlnăului"	sat GLINA; comuna GLINA, pe ambele maluri ale Văii Câlnăului, în zona clădirilor fostei ferme legumicole Popești-Leordeni	
	256	LMI IF-I-s-B-15145.01	Așezare	sat GLINA; comuna GLINA, pe ambele maluri ale Văii Câlnăului, în zona clădirilor fostei ferme legumicole Popești-Leordeni	sec. II - IV p. Chr.
	257	LMI IF-I-s-B-15145.02	Așezare	sat GLINA; comuna GLINA, pe ambele maluri ale Văii Câlnăului, în zona clădirilor fostei ferme legumicole Popești-Leordeni	Epoca bronzului
11	258	LMI IF-I-s-B-15192 / RAN 179356.04	Așezare	sat GLINA; comuna GLINA, în punct "Abator", pe malul drept al Dâmboviței, la vest de abator	Epoca bronzului, cultura Tei
12	267	LMI IF-I-s-B-15195 / RAN 179356.01	Situl arheologic de la Glina	sat GLINA; comuna GLINA, în punct "Sediul fostei Ferme nr.1", pe malul drept al Dâmboviței	
	268	LMI IF-I-s-B-15195.01	Așezare	sat GLINA; comuna GLINA, în punct "Sediul fostei Ferme nr.1", pe malul drept al Dâmboviței	sec. III - IV p. Chr.
	269	LMI IF-I-s-B-15195.02	Așezare	sat GLINA; comuna GLINA, în punct "Sediul fostei Ferme nr.1", pe malul drept al Dâmboviței	Epoca bronzului, cultura Glina

	270	LMI IF-I-s-B-15195.03	Așezare	sat GLINA; comuna GLINA, în punct "Sediul fostei Ferme nr.1", pe malul drept al Dâmboviței	Epoca neolitică, cultura Boian
PROPUNERI CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE					
Nr. crt.	Denumire			Adresă	Datare
13	Fortul 10 Leordeni – componentă a sistemului de fortificație al capitalei Cetatea București			Oraș Popești-Leordeni, șos. de centură DNCB	sf. sec. XIX
14	Bateria 10-11 Leordeni - componentă a sistemului de fortificație al capitalei Cetatea București – <u>procedură de clasare declanșată</u>			Oraș Popești-Leordeni, șos. de centură DNCB	sf. sec. XIX
15	Fortul 11 POPEȘTI - componentă a sistemului de fortificație al capitalei Cetatea București			Oraș Popești-Leordeni, șos. de centură DNCB	sf. sec. XIX
VALORI CULTURALE LOCALE					
Nr. crt.	Denumire/Adresă			Valori care se protejează	Datare
38	Ansamblul bisericii romano-catolice: - biserica - casa parohială / Oraș Popești-Leordeni, str. Merilor nr. 3-5			Valoare istorică, artistică și memorial simbolică;	1843, 1886-1893, extindere 1924, refacere 1977
39	Hangar pentru avioane al Aeroportului Popești-Leordeni / în prezent în incinta Uzinei Danubiana Oraș Popești-Leordeni, șos. Olteniței nr. 181, lot 14			Valoare arhitecturală, de natură funcțională, structurală, tehnică; valoare de raritate	1955
40	Monumentul Eroilor căzuți în primul război mondial /Oraș Popești-Leordeni, piața Sf. Maria			Valoare istorică și memorial simbolică	1937-1938
RECOMANDĂRI PRIVIND PROTECȚIA MONUMENTELOR ISTORICE, CATEGORIA ARHITECTURĂ:					
(9) Este obligatorie obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Ilfov pentru intervenții de orice fel asupra imobilelor monument istoric (grupa valorică B) sau asupra ansamblurilor monument istoric (grupa valorică B), pentru lucrări de construire / desființare în zona de protecție a monumentelor istorice (grupa valorică B) și pentru documentațiile de urbanism întocmite conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, realizate pentru imobilele monument istoric (grupa valorică B) sau pentru ansamblurile monument istoric (grupa valorică B), precum și pentru zona lor de protecție.					
(10) Orice intervenție asupra imobilelor monument istoric – monument sau ansamblu, după caz, va fi în mod obligatoriu, fundamentată, de un studiu istoric, elaborat de o persoană atestată de Ministerul Culturii, care va stabili condiționările și modul de intervenție, astfel încât să nu altereze valoarea culturală complexă a acestora.					
(11) Intervenții admise:					
• asupra imobilelor monument istoric sunt admise intervenții de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare, conservare-restaurare, cu respectarea volumetriei și configurației arhitecturale istorice, cu păstrarea detaliilor arhitecturale și a materialelor istorice, cu păstrarea formei și dimensiunilor golurilor istorice, cu eliminarea elementelor parazitare, cu restaurarea elementelor decorative valoroase identificate;					

- pentru conservarea și protejarea ruinelor din cadrul Ansamblului fostului conac Manu, cod LMI IF-II-a-B-15307, acestui ansamblu monument istoric și zonei sale de protecție li se aplică și recomandările pentru siturile arheologice, inclusiv pentru extinderea cimitirului;
- pentru imobilele monument istoric și zonele lor de protecție sunt admise intervenții pentru punerea în valoare a imobilelor monument istoric prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate, pentru protejarea palierelor de vizibilitate spre și dinspre imobilele monument istoric;
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice și cadrul natural;
- în zona de protecție a imobilelor monument istoric sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; servicii - prestări servicii, comerț en-detail, alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere, îngrijirea sănătății.

(12) Intervenții interzise pentru imobilele monument istoric și zonele lor de protecție:

- activitățile care prezintă un potențial risc pentru conservarea valorilor culturale identificate; pot provoca degradarea imobilelor monument istoric;
- activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil;
- activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

RECOMANDĂRI PRIVIND PROTECȚIA IMOBILELOR PROPUSE PENTRU CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE:

- (13) Pentru **Bateria 10-11 Leordeni** este declanșată procedura de clasare – studiu istoric întocmit de arh. Ruxandra Nemțeanu, expert atestat MC. Totodată, zona care include **Bateria 10-11 Leordeni** și o parte a zonei sale de protecție, este reglementată prin *"P.U.Z. – construire cimitir romano-catolic și ansamblu social cultural"* **ORAȘUL Popești-Leordeni, jud. Ilfov**, avizat de Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, cu Aviz nr. 28/U/2015.
- (14) În teritoriul administrativ au fost delimitate zone de protecție pentru componente ale Sistemului de fortificație al capitalei "Cetatea București,, care sunt pasibile a fi clasate în Lista monumentelor istorice, amplasate în teritoriul administrativ al unor unități teritoriale limitrofe: **Bateria 11-12 Popești**, situată în comuna Berceni și **Fortul 12 Berceni**, amplasat în București, sector 4.
- (15) Este obligatorie obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Ilfov pentru intervenții asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice, pentru lucrări de construire / desființare în zona de protecție a acestora și pentru documentațiile de urbanism întocmite conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, realizate pentru imobilele propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice, precum și pentru zona lor de protecție.
- (16) Orice intervenție asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice, va fi fundamentată de un studiu istoric, elaborat de o persoană atestată de Ministerul Culturii, care va stabili condiționările și modul de intervenție, astfel încât să nu altereze valoarea culturală complexă a acestora.
- (17) Intervenții admise:
- asupra construcțiilor subterane și supraterane ale forturilor propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice sunt admise doar intervenții de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare, conservare-restaurare și punere în valoare; este admisă reconversia funcțională a forturilor, cu condiția introducerii unor funcțiuni compatibile cu valoarea memorială a acestora;
 - în incinta imobilelor propuse spre clasare se vor proteja plantațiile de aliniament și de protecție ale forturilor;
 - pentru imobilele propuse spre clasare și zonele lor de protecție sunt admise intervenții de punere în valoare a bunului propus spre clasare, prin protejarea palierelor de vizibilitate și a accesurilor spre acestea;

(18) Intervenții interzise asupra imobilelor propuse spre clasare și în zona lor de protecție:

- activitățile care prezintă un potențial risc pentru conservarea valorilor culturale identificate; pot provoca degradarea imobilelor monument istoric;
- activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic;
- activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

RECOMANDĂRI PRIVIND PROTECȚIA IMOBILELOR CU VALOARE CULTURALĂ LOCALĂ:

(19) În teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni au fost identificate următoarele **imobile cu valoare culturală locală**:

- **Ansamblul bisericii romano-catolice "Sfânta Fecioară Maria, Regina Sfântului Rozariu"**, alcătuit din biserică și casă parohială. Valorile pentru care se instituie regimul de protecție sunt de natură istorică, artistică și memorial-simbolică.
- **Hangarul pentru avioane al Aeroportului Popești-Leordeni / în prezent în incinta Uzinei "Danubiana"**. Valorile pentru care se instituie regimul de protecție sunt de natură: arhitecturală, funcțională, structurală, tehnică și de raritate și este interzisă desfășurarea de activități care prezintă un potențial risc pentru conservarea valorilor culturale identificate și care pot provoca degradarea clădirii, activități care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic.
- **Monumentul Eroilor căzuți în primul război mondial**. Valorile pentru care se instituie regimul de protecție pentru acest monument de for public sunt de natură istorică și memorial-simbolică.

(23) Proceduri administrative care decurg din legislația în vigoare

Obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură Ilfov pentru monumente istorice, propuneri de clasare, valori culturale locale

- **Autorizații de construire pentru:**
 - intervenții de orice fel asupra imobilelor **monument istoric (grupa valorică B)** sau asupra **ansamblurilor monument istoric (grupa valorică B)**;
 - intervenții de orice fel asupra **imobilelor propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice**;
 - lucrări de construire/ desființare în **zona de protecție a monumentelor istorice (grupa valorică B)** și în **zona de protecție a imobilelor propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice**;
 - intervenții asupra **imobilele cu valoare culturală locală** identificate prin prezentul studiu istoric.
- **Documentații de urbanism**, întocmite conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pentru:
 - **monumente istorice (grupa valorică B)**;
 - **imobilele propuse spre clasare în Lista monumentelor istorice**;
 - **zona de protecție a monumentelor istorice (grupa valorică B)** și în **zona de protecție a imobilelor propuse**.

II. STUDIUL ARHEOLOGIC				
Elaborator: Raluca Dumitru-Kogălniceanu, arheolog expert, responsabil științific de șantier evaluare de teren în zona pentru diagnostic arheologic Colectiv cercetare arheologica: Mădălina Dimache si Cristian Schuster				
Condiționările și restricțiile conform Studiului Arheologic				
(1) În Repertoriul Arheologic National (RAN) și în Lista Monumentelor Istorice (LMI) din anul 2015 exista semnalate pentru ORAȘUL Popești-Leordeni șapte obiective arheologice, după cum urmează:				
Cod RAN Cod LMI 2015	Denumire / Localizare	Categorie	Tip	Cronologie
179542.01 IF-I-s-B- 15224	Așezarea din epoca medievală de la POPEȘTI Leordeni. Situl se află la sud de șoseaua București-Oltenești (DN 4), pe traseul conductei de aducțiune a apei în lacul Văcărești	locuire civilă	așezare	Epoca medievală
179542.02 IF-I-s-B- 15225	Situl arheologic de la POPEȘTI Leordeni. Situl se află la cca. 300 m sud-est de biserica Vintilă Vodă, pe terasa înaltă a Dâmboviței, care înaintează aici sub forma unui promontoriu în luncă; Strada Greaca	locuire civilă	așezare	Epoca bronzului Epoca romană (sec. II-IV p. Chr.)
179542.03 IF-I-m-B- 15226	Situl arheologic de la POPEȘTI Leordeni - <i>Stadion</i> . Pe marginea terasei înalte și în lunca Dâmboviței, în dreptul stadionului	locuire civilă	așezare	Epoca bronzului Epoca migrațiilor (sec. V-VII)
179542.04 IF-I-s-B- 15227	Situl arheologic de la POPEȘTI Leordeni - <i>Conacul Costaforu</i> . În marginea estică a satului, pe malul drept al Dâmboviței, de-a lungul terasei având în mijloc un bot triunghiular de terasă, între vâlcele de eroziune	locuire civilă	așezare	Epoca bronzului (c. Tei) Latène târziu (sec. III-IV) Epoca modernă (sec. XIX)
179542.05 IF-I-s-B- 15228	Situl arheologic de la POPEȘTI Leordeni - <i>Borna geodezică (Botul Malului)</i> . Pe malul drept al Dâmboviței, în marginea nord-vestică a fostului sat Leordeni, pe terasa	locuire civilă	așezare	Epoca bronzului (c. Glina) Latène

	Înaltă a Dâmboviței care înaintea sub forma unui promontoriu în luncă			(sec. II-I a. Chr.) Epoca romană (sec. II-IV) Epoca migrațiilor (sec. VI-VII) Epoca medievală (sec. IX-XI, XVI-XIX)
179542.06 IF-I-s-B-15229	Așezarea din epoca bronzului de la POPEȘTI Leordeni – <i>Ruinele pivnițelor Manu</i> În marginea estică a satului, la sud de Palatul Manu	locuire civilă	așezare	Epoca bronzului
179542.07 IF-II-a-B-15307	<i>Ansamblul fostului conac Manu de la Popești-Leordeni</i> Terenul, de formă trapezoidală este limitat de ziduri de cărămidă veche, subțire, de peste 2 m înălțime, cu contraforți la exterior pe laturile nord și sud, prezentând urme de cornișe din cărămidă pe partea superioară. Accesul se face pe sub arcada turnului de pe latura vest, de factură mai nouă și fără valoare arhitecturală. Pe zidul de pe latura nord a incintei, spre stradă, este o deschidere largă de cca. 2 mp, acoperită cu un car de cărămizi, în stare de degradare avansată. Pe latura răsăriteană, spre incinta conacului este o deschidere de cca 1,00 x 2,00 m, astăzi astupată cu un panou de zidărie. Zidul înconjurător prezintă pe latura de vest o serie de goluri, astăzi zidite.	construcție	curte boierească	<u>Conac</u> epoca medievală - epoca modernă (sec. XVII-1806; rest 1943-1945) <u>Biserică</u> Epoca modernă (1808; transf. 1977)

- (2) Pentru toate siturile identificate pe teritoriul comunei, eliberarea autorizației de construcții sau alte intervenții în sol va fi acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu Ilfov.
- (3) Aviz poate fi obținut de către beneficiarul investiției/amenajării doar în urma unei cercetări arheologice pentru descărcare de sarcină arheologică, întocmit de un arheolog expert sau specialist. Nerespectarea acestei recomandări duce la încălcarea Legii 422/2001 și atrage consecințele legale asupra făptuitorilor.
- (4) Orice modificări în structura geologică a siturilor (cum ar fi alunecările de teren) sau intervenții neautorizate pe suprafața siturilor sau în zona lor de protecție (cum ar fi extragere de lut) trebuie anunțate imediat la Direcția Județeană de Cultură și Patrimoniu Ilfov.
- (5) În vederea întocmirii raportului de cercetare necesar obținerii avizului de la Direcția Județeană de Cultură și Patrimoniu Ilfov, se recomandă efectuarea de cercetări arheologice preventive în suprafața siturilor arheologice și de diagnostic intruziv urmat de supraveghere în cazul zonelor de protecție a siturilor. În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau în urma efectuării supravegherii arheologice efectuate în zonele

de protecție, sunt identificate complexe arheologice: morminte, locuințe, etc. - pentru obținerea avizului este necesară efectuarea cercetării arheologice preventive.

(6) Pentru siturile arheologice inventariate, recomandările sunt următoarele:

- limitarea adâncimii de arare la 25 cm (acolo unde situl se mai află pe un teren arabil);
- efectuare de diagnostice intruzive în vederea delimitării cu acuratețe a zonei cu patrimoniu arheologic;
- conform legislației în vigoare, în momentul în care situl este afectat de o investiție, se recomandă efectuarea de săpături arheologice preventive în vederea descărcării de sarcină arheologică;
- pentru zonele de protecție se recomandă efectuarea de diagnostice intruzive, în vederea determinării clare a potențialului arheologic al zonei.

III. STUDIUL ECONOMIC DE FUNDAMENTARE P.U.G POPEȘTI-LEORDENI

Elaborator: **DEA URBISDESIGN S.R.L.**

Colectiv de elaborare:

- **Adrian Mihai Necșulescu - economist-urbanist**
- **Andreea Necșulescu, dr. urb.**

Condiționări și restricții conform Studiului Economic de fundamentare

Autoritățile trebuie să se implice în mod activ pentru dezvoltarea economiei locale a orașului Popești-Leordeni, având ca scop pe termen mediu și lung următoarele direcții: combaterea sărăciei, stoparea migrației populației și atragerea populației din localitățile apropiate, sprijinirea mediului de afaceri local, dezvoltarea instituțiilor de învățământ, dezvoltarea serviciilor publice oferite, dezvoltarea infrastructurii.

- Combaterea sărăciei - autoritățile locale pot acționa în mai multe direcții pentru crearea de noi locuri de muncă, pentru asigurarea locurilor de muncă, pentru atragerea populației din localitățile limitrofe prin:

Direcții

- Stabilirea ca obiectiv a dezvoltării ramurii industriale de procesare a produselor agricole și de origine animală având în vedere că domeniul agricol dar și domeniul zootehnic, acesta având potențial de dezvoltare la nivelul localității și al județului. Acest obiectiv poate fi atins prin atragerea investitorilor, prin dezvoltarea parteneriatelor public-privat, prin accesarea fondurilor nerambursabile.
- Stabilirea ca obiectiv construcția unităților de stocare și înmagazinare a produselor agricole (depozite, silozuri, unități de stocare a produselor de origine animală).
- Atragerea de investitori în domeniul zootehnic, localitatea putând asigura spațiul pentru construirea unei ferme, și putând asigura hrana animalelor din producție proprie.
- Sprijinirea și încurajarea micilor producători locali să se grupeze în asociații agricole, astfel putând comercializa mai ușor și mai eficient produse agricole, putând achiziționa utilaje moderne și putând procesa produsele agricole în vederea creșterii valorii adăugate.
- Sprijinirea micilor producători pentru atragerea fondurilor nerambursabile în vederea construirii de solarilor, care pot îmbunătăți recoltele obținute.
- Sprijinirea agenților economici din sectorul industrial să-și dezvolte afacerile având în vedere tradiția și continuitatea în sectorul industrial.
- Înființarea unui parc industrial cu facilități moderne ar putea atrage investitorii în sectorul industrial și IT să dezvolte noi afaceri pe raza localității. Aceasta măsură ar avea beneficii atât pe piața muncii cât și la nivelul veniturilor bugetului local.
- Încurajarea culturilor ecologice, în vederea creșterii valorii recoltelor.
- Atragerea de investitori în domeniul energiei, foarte dinamic în ultimii ani, în vederea dezvoltării de parcuri fotovoltaice la nivelul localității.

- Încurajarea și promovarea turismului local, prin specularea aspectului rural nealterat al zonei, ce ar putea atrage turiști în localitate, aducând beneficii financiare dar și promovarea localității.

Acțiuni autorități locale

- Stabilirea ca obiectiv prioritar îmbunătățirea infrastructurii rutiere și de servicii publice oferite;
- Concesionarea terenurilor și spațiilor în vederea dezvoltării de obiective economice;
- Scutiri de la plata taxelor și a impozitelor locale pentru potențialii investitori;
- Promovarea în rândul locuitorilor a modalităților de accesare a fondurilor europene nerambursabile;
- Susținerea din bugetul local sau din fonduri guvernamentale a parteneriatelor public-private;
- Organizarea de târguri pentru promovarea produselor micilor producători locali;
- Organizarea de cursuri de perfecționare și/sau reconversie profesională în domeniile agricole, industriale, prestării de servicii și în alte domenii, în funcție de cerințele pieței;
- Stabilirea de contacte externe în vederea comercializării producției agricole și industriale la preturi mai bune;
- Organizarea și promovarea festivalurilor gastronomice tradiționale ce pot atrage un număr mare de turiști, atrăgând totodată resurse financiare la nivelul localității.
- Stoparea migrației populației și atragerea populației din localitățile apropiate
 - Stoparea migrației externe se poate realiza prin dezvoltarea economiei locale, dacă se reușește implementarea proiectelor ce pot atrage resurse financiare la nivelul localității;
 - Prin crearea de noi locuri de muncă, prin promovarea de modalități și oportunități pentru dezvoltarea sectoarelor economiei, prin atragerea finanțărilor la nivelul localității, migrația se poate opri, locuitorii putând avea resursele financiare unui trai decent și locuri de muncă lângă domiciliu;
 - Prin crearea de noi locuri de muncă, prin sprijinirea micilor producători locali, prin facilități fiscale sau locative, autoritățile pot face din Popești-Leordeni un pol de creștere local, astfel localitatea devenind atractivă pentru populația din regiune.
- Sprijinirea mediului de afaceri local
 - Autoritățile locale trebuie să profite avantajele competitive ce există în prezent la nivelul localității: localizare, infrastructura rutieră și de utilități, resurse de teren și să aibă drept obiectiv atragerea de noi investitori în sectoarele economiei, în special în sectorul primar și secundar, sectoare care generează venituri mari și contribuie la creșterea economiei locale;
 - Sprijinirea sectorului IMM prin consultanță în privința accesării fondurilor europene pentru dezvoltarea afacerilor ar putea contribui la dezvoltarea mediului economic. De asemenea facilități fiscale, pot fi acordate firmelor din sectorul IMM pentru deschiderea afacerilor în localitate;
 - Promovarea și sprijinirea producătorilor agricoli și a producătorilor din sectorul textil, sticlărie, pielărie să-și desfășoare produsele în piețe și târguri locale, ar putea avea efecte benefice pentru acest sector, încurajând producția și facilitând desfacerea produselor.
- Dezvoltarea instituțiilor de învățământ
 - Capitalul uman reprezintă o importanță deosebită pentru dezvoltarea localității. Dezvoltarea și densificarea economiei locale depinde de nivelul educației, al cunoașterii și calificării;
 - Trebuie avut în vedere că resursa umană este cea mai importantă investiție pe termen lung, forța de muncă specializată în domeniile de excelență poate conduce la dezvoltarea economică și la îmbunătățirea condițiilor de trai ale populației. În acest sens se pot organiza cursuri de reconversie funcțională a forței de muncă, prin accesarea de fonduri structurale;
 - Cunoașterea ultimelor tehnologii în sectoarele economiei, poate conduce pe termen lung la creșterea productivității muncii;
 - Creșterea tehnicilor de promovare și negociere va avea ca efect obținerea de venituri mai mari din valorificarea mărfurilor și produselor finite;
 - De asemenea trebuie avut în vedere că produsele agricole prelucrate pot suplimenta veniturile producătorilor agricoli. Se pot organiza cursuri în vederea specializării forței de muncă în vederea prelucrării produselor agricole;
 - Dezvoltarea învățământului tehnologic (scoli profesionale, liceu industrial/tehnic) care poate pregăti personal calificat adaptat cererii de forță de muncă din localitate.
- Dezvoltarea serviciilor publice oferite

- Prin îmbunătățirea serviciilor educaționale, medicale, prin organizarea de cursuri de reconversie profesională, prin îmbunătățirea serviciilor tehnico-edilitare oferite, autoritățile pot atrage noi locuitori, dar și noi investitori.
- Pregătirea populației active pentru domeniul industrial, ramura cea mai dezvoltată la nivelul localității dar și pentru domeniile cu potențial de dezvoltare (agricol, construcții, servicii, comerț) poate atrage investitori în zona, aceștia beneficiind de forța de muncă specializată, nemaifiind obligați să instruiască personalul.
- Dezvoltarea infrastructurii
 - Dezvoltarea infrastructurii (rutiere, cale ferată) la nivelul localității va încuraja companiile locale să-și dezvolte activitățile, să încheie contracte mai avantajoase, distribuția mărfurilor și produselor finite făcându-se mai rapid și implicit cu costuri reduse.
 - Dezvoltarea infrastructurii de utilități (apa, canal, electricitate, gaze) în zonele în care nu există rețele (extravilanul localității) poate atrage noi investitori în localitate, prețul terenurilor fiind mai redus, iar terenurile mai mari pot facilita dezvoltarea de hale de producție, fabrici, depozite.

IV. DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ NECESARĂ OBTINERII AVIZULUI DE GOSPODĂRIREA APELOR

Proiectant de specialitate: **S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.**

Elaborator: **Marina Petre**

Condiționări și restricții conform Documentației tehnice de gospodărire a apelor

Prin PUG se vor lua toate măsurile necesare pentru ca obiectivele propuse să nu polueze mediul.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

Conform raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, Anexa la HCGMB nr.116/2011: pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

MĂSURILE TEHNICO-CONSTRUCTIVE PENTRU PREVENIREA ECALIVĂRII DIRECTE SAU INDIRECTE ÎN RESURSELE DE APĂ A SUBSTANTELOR DIN FAMILIILE ȘI GRUPELE DE SUBSTANȚE PERICULOASE

Debitele de apă uzată menajeră vor fi preluate de canalele existente și de canalele noi prevăzute în zonele de dezvoltare propuse care se vor amplasa pe trasa strădală prevăzută în fiecare zonă. Amplasarea canalelor se va face în funcție de toate rețelele edilitare necesare a se realiza în fiecare zonă. Canalele vor fi prevăzute cu cămine de vizitare în punctele de racord, de schimbare de direcție și aliniamente pe o lungime de canal de maxim 50 m.

Epurarea apelor uzate colectate din rețeaua de canalizare are loc în stația de epurare de la Glină.

Prin PUG se propune separarea apelor uzate menajere de cele pluviale. Astfel, apa pluvială provenită din cadrul proprietăților private și din domeniul public se va direcționa către o rețea de colectare amplasată pe

caile rutiere existente si in trama drumurilor nou create (conform sectiunilor din anexe). Conform analizei declivitatii, exista conditii (pante suficiente) pentru colectarea apelor pluviale si conducerea acestora catre statii de epurare a apelor pluviale si bazine de retentie aferente, inainte de a fi evacuate in emisari naturali.

Apele pluviale evacuate in emisari sau in canalele de irigatie se vor inscrie in parametrii de calitate stabiliti conform NTPA 001, respectiv conform HG 352/2005.

APARATURA SI INSTALATIILE DE MASURARE A DEBITELOR SI VOLUMELOR DE APA CAPTATE. PRELEVATE, EVACUATE

In cazul in care prin proiectele tehnice ulterioare se va opta pentru alimentarea cu apa din subteran, vor fi montate debitmetre pentru masurarea debitelor prelevate.

APARATURA SI INSTALATIILE DE MONITORIZATE A CALITATII APEI LA EVACUARE IN EMISAR

Apele pluviale evacuate in emisari sau in canalele de irigatie se vor inscrie in parametrii de calitate stabiliti conform NTPA 001, respectiv conform HG 352/2005.

CONTROLUL POLUARII INDUSTRIALE, GESTIUNEA DESEURILOR

Procese si metodele folosite pentru valorificarea sau eliminarea deseurilor trebuie sa nu puna in pericol sanatatea populatiei si a mediului, respectand in mod deosebit urmatoarele:

- sa nu prezinte riscuri pentru apa, aer, sol, fauna sau vegetatie;
- sa nu produca poluare fonica sau miros neplacut;
- sa nu afecteze peisajele sau zonele protejate/zonele de interes special.

De asemenea, în ceea ce priveste poluarea industrială, in functie de fiecare activitate ce se va desfasura în zona reglementată, beneficiarul activitatii proiectate va trebui sa implementeze masuri in vederea controlului oricarui tip de poluare.

Conform HG nr. 856/2002 (completat si modificat cu HG nr. 210/2007) privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile inclusiv deseurile periculoase, beneficiarul, are obligatia, sa tina evidenta lunara a producerii, stocarii provizorii, tratarii, transportului, reciclarii si/sau depozitarii finale a deseurilor.

SISTEM INFORMATIONAL, SISTEM DE PROGNOZA, HIDROMETEOROLOGICA, SISTEM DE AVERTIZARE SI ALIMENTARE A POPULATIEI IN CAZ DE INCIDENTE SAU ACCIDENTE LA CONSTRUCTIILE HIDROTEHNICE

Pentru luarea masurilor necesare de preventie in caz de fenomene meteorologice periculoase se va tine legatura zilnic cu cea mai apropiata statie meteorologica, inclusiv integrarea statiei meteorologice aferenta centrului in sistemul national de monitorizare a fenomenelor meteo.

LUCRARI PENTRU REFACEREA AMPLASAMENTULUI IN ZONA AFECTATA DE EXECUTIA INTERVENTIEI

Amplasamentul ce va fi afectat ca urmare a realizarii lucrarilor in conformitate cu prevederile PUG va fi refacut tinand cont de suprafata ocupata si de scopul proiectului, iar lucrarile necesare vor fi stabilite in documentatiile specifice.

CONSIDERATII PRIVIND ALEGEREA CELOR MAI BUNE TEHNICI DISPONIBILE

Determinarea celei mai bune tehnici disponibile trebuie sa tina seama de urmatoarele aspecte, referitoare la costurile implicate, avantajele implementarii masurilor respective, precum si principiile precautiei si prevenirii:

- utilizarea unei tehnologii care genereaza cantitati mici de deseuri;
- utilizarea unor substante cat mai putin periculoase;
- recuperarea si recilarea substantelor generate si utilizate in procesul de productie si a deseurilor, acolo unde acest lucru este posibil;
- procese comparabile, sisteme sau metode de operare care au fost utilizate cu succes la scara industrială;
- implementarea imbunatatirilor tehnologice si a noilor cunostinte stiintifice;
- natura emisiilor rezultate, efectele si volumul acestora;
- utilizarea datelor privind activitatile noi sau existente;
- perioada de timp necesara implementarii celor mai bune tehnici disponibile;
- consumul si tipul materiilor prime (inclusiv apa) utilizate in proces si eficienta lor energetica;
- necesitatea de a preveni sau reduce la minim impactul general produs de emisii asupra mediului si riscurile asociate acestora;
- necesitatea de a preveni accidentele si de a minimiza efectele acestora asupra mediului;
- informatiile publicate de Comisia Europeana sau alte organizatii internationale care vizeaza schimbul de informatii intre Statele Membre si sectoarele industriale interesate de sisteme de monitorizarea si dezvoltare conform celor mai bune tehnici disponibile.

V. STUDIUL PRIVIND PROPRIETATEA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Elaborator: **VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.**

Șef Proiect: **Urb. dipl. Augustin Ioan Suci**

Întocmit: **Urb. Elena Niculache**

Condiționări și restricții conform Studiului privind proprietatea terenurilor din intravilan**(1) TIPURILE DE PROPRIETĂȚI**

Din punct de vedere al tipului de proprietate a terenurilor, conform Legii 213/1998, în teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni se identifică următoarele tipuri de proprietăți:

I. Terenuri Domeniu Public

- a. Terenurile Domeniu Public al statului**
- b. Terenurile Domeniu Public ale Orașului POPEȘTI Leordeni**

II. Terenuri Domeniu Privat

- a. Terenurile domeniu privat de interes național;
- b. Terenurile domeniu privat de interes local ale Orașului Popești Leordeni;

III. Terenuri Proprietate Privată a Persoanelor Fizice și Juridice

(2) REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚII PUBLICE

- a) Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- b) Patriarhia, mitropolia, arhiepiscopia, episcopia, vicariatul, protopopiatul (protoieria), mănăstirea și parohia sunt persoane juridice de drept privat și utilitate publică, cu drepturile și obligațiile prevăzute de prezentul statut. Cultele recunoscute sunt persoane juridice de utilitate publică. Ele se organizează și funcționează în baza prevederilor constituționale și ale prezentei legi, în mod autonom, potrivit propriilor statute sau coduri canonice.
- c) Teritoriul Orașului Popești-Leordeni este lipsit de fond forestier.
- d) Sistemul național de transport este proprietatea publică a statului, lucrările de dezvoltare, reabilitare, modernizare, exploatare și întreținere a obiectivelor/sistemelor de transport al gazelor naturale fiind lucrări de utilitate publică.
- e) Rețeaua electrică de transport este proprietatea publică a statului, terenurile pe care se situează aceste rețele electrice de transport, existente la intrarea în vigoare a acestei legi, sunt și rămân în proprietatea publică a statului pe durata de existență a rețelei, iar asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și siguranță, se stabilește drept de servitute legală.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața (ha)	Lungime (ml)
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII					
Primăria			X	0,13	
Cămin Cultural			X	0,17	
Dispensar			X	0,10	
Liceu Teoretic Radu Popescu			X	0,46	
Scoală Ion Bădescu, Școală nr. 4, nr.106, nr. 3			X	1,32	
Grădinița nr.3, nr. 4 și grădinița pentru copii Popești-Leordeni			X	0,57	
Politie			X	0,13	
Biserici			X	0,62	
Mănăstirea Sf. Ágnes			X	8,73	
GOSPODARIRE COMUNALA					
Cimitire			X	24,56	
Groapa de gunoi			X	94,49	
SPAȚII VERZI					
Terenuri de sport			X	6,30	
Spatii verzi, agrement și loisir			X	60,51	
ECHIPARE EDILITARĂ					
Gospodărie de apă			X	0,26	
CĂI DE COMUNICAȚIE					
Drum Național	X			63,00	57,27
Drumuri comunale			X	8,90	9,89
SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE			X	26,77	
APARAREA TĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ					
Depozitele centrale pentru situații de urgență	X			12,06	

Teren al MAPN	X			0,29	
(3) PROPUNERI DE ELIMINARE/DIMINUARE A DISFUNCTIONALITATILOR LA NIVELUL P.U.G. ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI DIN PUNCT DE VEDERE JURIDIC Prin elaborarea studiului de fundamentare a fost evidențiată situația actuală a tuturor tipurilor de proprietate asupra terenurilor din cadrul U.A.T., remarcându-se totodată și alte operațiuni posibile cu privire la circulația terenurilor (exemplu: concesionări de terenuri, treceri din proprietatea privată în proprietatea publică de interes local/județean în cazul lărgirii secțiunii transversale a drumurilor etc.). • Una din disfuncționalitățile de la nivelul Orașului Popești-Leordeni ce presupune circulația terenurilor este terenul în proprietatea MAPN, în litigiu cu o serie de persoane fizice/juridice în vederea trecerii acestuia în proprietate privată; • Eliminarea/diminuarea litigiului se va face prin soluționare judecătorească între MAPN și persoanele fizice/juridice; • La nivelul PUG-ului Orașului Popești-Leordeni, zona în litigiu va fi reglementată cu interdicție până la elaborare P.U.Z., proiect ce se va întocmi în baza ordinului judecătoresc prealabil. (4) PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE LA NIVELUL P.U.G. ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI CE PRESUPUN CIRCULAȚIA TERENURILOR Intervenții la nivelul U.A.T. ce presupun circulația terenurilor: - treceri din proprietatea privată în domeniul public de interes local în vederea lărgirii secțiunii transversale a drumurilor prin proiectul de lărgire a centurii București (DNCB) prin H.G. 666/2016 pentru aprobarea documentului strategic Master Planul General de Transport al României; - treceri din proprietatea privată în domeniul public de interes local în vederea realizării noii centuri a Municipiului București, ce traversează partea de sud a teritoriului Orașului Popești-Leordeni, prin H.G. 666/2016 pentru aprobarea documentului strategic Master Plan General de Transport al României; - treceri din proprietatea privată în domeniul public de interes local a terenurilor în vederea creării de noi trasee de drumuri pentru completarea tramei stradale acolo unde este necesar; - prin propunerea de supralărgire a drumurilor și a străzilor din intravilanul Orașului, se propun a fi cedate către Domeniul Public al Primăriei acele suprafețe necesare realizării modernizărilor respective.					
VI. STUDIUL FUNDAMENTARE CIRCULAȚII ȘI TRANSPORT Proiectant general: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. Șef Proiect: Urb. dipl. Augustin Ioan Suciu Condiționări și restricții conform Studiului de fundamentare privind Circulațiile și transportul (1) Disfuncții la nivelul localității • Străzi nemodernizate, de pământ, subdimensionate; • Lipsa trotuarelor pe anumite străzi; • Trecere la nivel cu calea ferată deficitară; • Intersecții conflictuale între drumurile principale cu străzile locale; • Trama stradală neierarhizată și incoerentă în zonele rezidențiale nou construite; • Valori ridicate ale fluxurilor de circulație auto de tranzit pe DN4 în zona centrală a Orașului; • Gara Popești-Leordeni nemodernizată și în stare de degradare; • Transport în comun insuficient în raport cu nevoile Orașului; • Lipsa unui plan eficient de fluidizare a circulației, valabil la nivel de capitală, va duce la îngreunarea circulației carosabile și crearea de blocaje în trafic; • Conectivitatea limitată a sistemului rutier major, în special la nivelul axelor majore, are același efect de canalizare a traficului de tranzit dintre Orașului Popești-Leordeni și Municipiul București; • Inexistența unei noi cai de comunicație care ar putea reduce traficul de tranzit din Orașului Popești-Leordeni și sectoarele Municipiul București, urmată de faptul că infrastructura rutieră este amenajată aproape exclusiv pentru îndeplinirea funcției de „culoar de circulație” - această dublă					

problemă nu lasă posibilitatea realizării unor bulevarde urbane în adevăratul sens al cuvântului sau a zonelor pietonale;

- Există zone cu accesibilitate redusă, iar legăturile pe direcțiile perpendiculare pe axele majore sunt nesatisfăcătoare;
- Lipsa unei centuri exterioare municipiului este apreciată ca o slăbiciune a teritoriului;
- Există tendințe de dezvoltare punctuală a unor locuințelor colective și individuale în zona administrativă a Orașului Popești-Leordeni (relaționat platformei industriale Danubiana și DNCB), dezvoltarea clădirilor de birouri nu este corelată cu sistemul de transport public.
- Lipsa „polilor teritoriali” este de altfel o slăbiciune de ordin funcțional la nivelul ZMB. Deși în teritoriu există o serie de centre urbane aflate la distanțe de 20-30 km de capitală, niciunul nu s-a dezvoltat în ultimele decenii astfel încât să preia un rol teritorial important și funcții descentralizate ale Orașului-capitala.
- Infrastructura de transport existentă este ineficientă sub aspectul calitativ și gabaritic. Lipsa unui transport public metropolitan, coroborată cu o foarte slabă valorificare a multi-modalității, afectează mobilitatea în interiorul ZMB în condițiile în care deplasările care au ca origine și destinație teritoriul metropolitan depășesc 30% din totalul deplasărilor cu autoturismul și 75% al celor pentru transportul mărfurilor;
- Străzile de categoria I-a și a-II-a se continuă în multe situații cu străzi de categoria a III-a respectiv a IV-a;
- Pe trendul actual de creștere a numărului de construcții, există riscul degradării străzilor datorită utilajelor grele și a materialelor de construcții (nisip, pietriș) depozitate direct pe carosabil, în lipsa unei legislații restrictive în domeniu;
- Probleme de staționare (atât la domiciliu ca și la destinații) sunt pe întregul teritoriu al Orașului însă există concentrare, în formă acută, în zonele cu densitate ridicată: zona centrală, arterele rutiere majore plătate cu clădiri înalte, ansamblurile de locuințe colective;
- Problema constatată în cadrul rețelei secundare de străzi, constă în faptul că circulația carosabilă și cea pietonală sunt îngreunate din cauza autovehiculelor parcate în fața curților – pe partea carosabilă sau pe trotuar – astfel de cele mai multe ori pietonii sunt nevoiți să circule pe partea carosabilă;

(2) Priorități-Infrastructura rutiera

- Extinderea, modernizarea și supralărgirea infrastructurii rutiere majore de interes local (2 benzi /sens); Amplasament: Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;

- Extinderea infrastructurii rutiere de grad III și IV de interes local (1 bandă/sens); Amplasament: Intravilanul Orașului Popești-Leordeni;

- Modernizare și supralărgire DNCB (conform proiect CNAIR); Amplasament: Drumul Național Centura București pe tronsonul cuprins dintre Sos. Berceni și limita U.A.T. Popești-Leordeni la N-E;

- Realizare supratraversare DNCB în sud-vestul a U.A.T. Popești-Leordeni; Amplasament: La intersecția dintre artera majoră de deservire locală și DNCB;

- Realizarea sensului giratoriu suspendat aflat la intersecția dintre DNCB și Sos. Olteniței (conform proiect LUCA WAY S.R.L.); Amplasament: Intersecția dintre Sos. Olteniței și DNCB;

- Realizare supratraversare a DNCB și intersecție pe un singur sens de deplasare între DNCB și artera locală în vecinătatea De 2/1; Amplasament: Intersecția dintre De. 2/1 și DNCB;

- Realizare intersecție denivelată între Splaiul Unirii și DNCB (conform proiect LUCA WAY S.R.L.); Amplasament: Intersecție Splaiul Unirii și DNCB;

- Realizare pasaj supratran la intersecția dintre Drum Expres și Sos. Olteniței; Amplasament: Intersecție Sos. Olteniței și Str. Pârâul Rece;

- Realizarea a 5 giratorii de-a lungul Sos. Olteniței; Amplasament: Sos. Olteniței pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;

- Realizarea a 2 giratorii de interes local; Amplasament: Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;

- Realizare spatii service si parcare publica in vecinătatea DNCB intre Sos. Olteniței si Str. Leordeni; Amplasament: DNCB pe tronsonul cuprins intre Sos. Olteniței si Str. Leordeni;
- Realizare zona Park&Ride in vecinătatea viitorului nod intermodal aflat la intersecția dintre DNCB si Sos. Berceni (conf. PMUD); Amplasament: Intersecție DNCB si Sos. Berceni;
- Realizare autostrada A0 (centura 2); Amplasament: Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Amenajare intersecție dintre A0 si Sos. Olteniței; Amplasament: Intersecție A0 si Sos. Olteniței;
- Realizare spatii service si parcare publica in vecinătatea Autostrăzii A0; Amplasament: A0 pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Extindere, modernizare si supralărgire drum expres cuprins intre sector 3 si sector 4; Amplasament: Drum Expres pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Realizare pasaj supraterran la intersecția dintre drum expres si Splaiul Unirii; Amplasament: Intersecție Drum Expres si Splaiul Unirii (zona Drumul Malu Mierii);
- Realizare pasaj supraterran la intersecția dintre artera de deservire locala si Splaiul Unirii in zona Halele „Galaxy Center”; Amplasament: Intersecție intre A0 si artera de deservire locala;
- Realizare intersecție intre A0 si artera de deservire locala (proiect propus prin Studiul de Fezabilitate al Autostrăzii de Centura București (Centura sud km 52+770 - km 100).

(3) Organizarea circulației cu trame de importanță metropolitană/periurbană – Intersecții

Se vor amenaja și sistematiza corespunzător traficului, toate intersecțiile străzilor din oraș, atât intersecțiile cu Drumul Național 4, cât și restul intersecțiilor importante la nivel zonal și local. În urma analizelor s-au identificat un număr de 34 intersecții conflictuale localizate pe arterele principale din orașul Popești-Leordeni – Splaiul Independenței, Drumul Național 4 și DNCB.

Se propun sensuri giratorii in urmatoarele intersecții:

- Strada Leordeni cu Strada Zorilor;
- Drumul Național 4 cu Strada Pârâul Rece;
- Strada Leordeni cu DNCB.

Vor fi amenajate și semnalizate corespunzător 11 intersecții:

- Pasaaje carosabile supraterrane
 - Intersecția Șos. Berceni - DNCB - *Proiect propus prin Masterplanul de transport urban București;*
 - Intersecția DN 4 Șos. Oltenitei - DNCB - *Proiect propus prin Masterplanul de transport urban București;*
 - Intersecția DC 13 str. Leordeni - DNCB - *Proiect propus prin Masterplanul de transport urban București;*
 - Intersecția Splaiul Unirii - DNCB - *Proiect propus prin Masterplanul de transport urban București;*
 - Intersecția Sos. Berceni - str. Scolii - *Proiect propus prin PUZ zona de sud a Sectorului 4 București;*
 - Traversare DNCB zona de sud a Oras POPEȘTI Leordeni - *Proiect propus prin PUG oraș POPEȘTI Leordeni;*
 - Intersecția Splaiul Unirii - prelungirea Paraul Rece - *Proiect propus prin PUG oraș POPEȘTI Leordeni și prin PUZ Coordonator al sectorului 3;*
 - Intersecția Splaiul Unirii - str. Cheiul Dâmbovitei, punct Complex "Confort City" - *Proiect propus prin PUG oraș POPEȘTI Leordeni.*
- Treceri carosabile la nivelul solului
 - Intersectia Splaiul Unirii - str. propusa 16 - Proiect propus prin PUG oras POPEȘTI Leordeni;
 - Intersectia Splaiul Unirii – prelungirea POPEȘTI Romani – Proiect propus prin PUG oras POPEȘTI Leordeni;
 - Intersectia Splaiul Unirii - complex "Galaxy" - Proiect propus prin PUG oras POPEȘTI Leordeni.

(4) Soseaua de Centura si Autostrada de Centura ale Municipiului Bucuresti (DNCB)

PUG Popești-Leordeni propune rezervarea unei zone pentru infrastructura rutiera a celei de-a doua centuri a Municipiului Bucuresti, preluand informatiile din documentatia „Reactualizarea Studiului de Fezabilitate intocmit de IPTANA in 2007 privind Autostrada de Centura a Capitalei. De asemenea au fost preluate gabaritele propuse pentru centura existenta din documentatia: Largire la 4 benzi Centura Bucuresti Sud intre A2 (Km 23+600) – A1 (Km 55+520) – Sector 1 (km 23+600 – Km 33+000).

Pentru evitarea strapungerilor dese a Soselei de Centura, in dreptul inatlnirii drumurilor locale cu DN4 si cu centura vor fi realizate drumuri colectoare care vor prelua circulatia locala. Pe tronsonul Soselei de Centura vor fi prevazute spatii pentru servicii.

(5) Transportul de tranzit, marfă și transportul în comun

- Transportul de tranzit și transportul de marfă se va desfășura pe străzi ocolitoare.
- Transportul în comun și legăturile cu localitățile învecinate, se vor realiza pe arterele principale de pe raza localității.
- Prin proiectele din cadrul planului de mobilitate și transport din orașul Popești-Leordeni, se propun încă patru trasee de autobuze periurbane, astfel:
 - traseul 1 – legături între București – Șoseaua de Centură prin Splaiul Unirii și Șoseaua Olteniței
 - traseul 2 – legătură nord-sud prin centrul Orașului Popești-Leordeni
 - traseul 3 – legătură nord-sud, suprapus Splaiul Unirii, Șoselei de Centură, și Șoselei Berceni
 - traseul 4 – legătură între București-Șoseaua de Centură prin Șoseaua Olteniței și Șoseaua Berceni.
- De asemenea, s-au identificat și posibile spații pentru plasarea celor patru noi depouri.
- Propunerea privind transportul și mobilitatea din ORAȘUL Popești-Leordeni are în vedere prelungirea cu o nouă stație a traseului de metrou, în continuarea stației Berceni (terminal Berceni).
- Totodată este necesară reamenajarea stațiilor de transport în comun și odată cu extinderea rețelei de transport amenajarea de noi stații. Acestea trebuie amenajate astfel încât să protejeze oamenii de soare, vânt, ploaie, ninsoare și să ofere siguranță la staționare (amenajare refugiu pentru urcarea și coborârea persoanelor).
- Stațiile trebuie să fie dotate cu scaune și cu panouri/hărți informative și de asemenea trebuie să fie adaptate și pentru persoanele cu mobilitate redusă.

(6) Parcaje

- Se vor amenaja parcaje publice în zonele generatoare de trafic (autoritate locală, zone de servicii și comerț etc.). Se propune o poartă intermodală de tip PARK&RIDE la intersecția DNCB cu Șoseaua Berceni. Prin această propunere se urmărește buna gestionare a traficului, precum și crearea condițiilor necesare pentru buna desfășurarea a zonelor de transfer intermodal.
- Se interzice parcarea pe domeniul public în zonele neamenajate. Gararea autovehiculelor se va realiza strict în incinta proprietăților.

(7) Dotări necesare circulației și echipare tehnică

- Amenajarea de culoare verzi de-a lungul străzilor cu circulație intensă;
- Semnalizarea adecvată a intersecțiilor și a trecerilor de pietoni: iluminat corespunzător, semaforizare, indicatoare de circulație, marcaje pe asfalt, etc.);
- Amenajarea pistelor de biciclete, a centrelor de închiriere și înlăturarea obstacolelor de pe trotuare;
- Denivelări locale în apropierea intersecțiilor pentru zonele de calmare a traficului;
- Realizarea de garduri, bariere, stâlpi pentru direcționarea traficului de pietoni în zona punctelor aglomerate, mai ales în zona instituțiilor de învățământ, lăcașe de cult, zone industriale, etc.

(8) Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare

În condițiile dezvoltării Orașului Popești-Leordeni ce face parte din zona periurbană Municipiului București, circulația rutieră se schimbă, viteza de circulație crește, iar volumul de transport trebuie să crească în concordanță cu tendințele de dezvoltare materială și socială a locuitorilor și a tranzitărilor. Se impune astfel, transformarea și adaptarea actualului sistem de circulație-deja depășit, într-un nou sistem eficient și eficace, corespunzător unui oraș din zona periurbana a unei capitale europene, capabil să exceleze în toate domeniile de dezvoltare.

(9) Principiile care au stat la baza organizării rețelei stradale principale

- Diminuarea efectelor negative generate de traficul de tranzit și a rolului de poartă de intrare de pe arterele principale ale Orașului Popești-Leordeni, prin propunerea pofilelor stradale cu aliniamente verzi de ambele părți ale străzii;
- Dimensionarea capacității de circulație a arterelor, astfel încât să se asigure cel puțin un minim în viabilitatea Orașului Popești-Leordeni, în raport cu mărimea sa și relațiile de vecinătate ale acestuia cu zonele învecinate respectiv sector 3 și 4 dar și cu zonele aflate în administrația Județului Ilfov;
- Asigurarea unui transport în comun pentru populația rezidentă, dar și cea care tranzitează zona, prin facilitarea circulației între punctele de interes majore: cartiere de locuințe, zone de activități, localități aparținătoare, etc;

- Asigurarea unei structuri a rețelei stradale urbane, pe principiul unei conexiuni radiale, secundare, axe majore de intrare în oraș (cu bifurcații de artere în cartierele de locuit, iar acestea din urmă cu ramificații în străzi locale de acces la locuințe), ierarhizate progresiv în funcție de fluxul circulației preluate de fiecare arteră în parte;
- Asigurarea unor condiții ecologice, prin dispunerea arterelor de tip magistrale la limita exterioară a unor zone funcționale importate (ansambluri de locuințe), în interiorul cărora să pătrundă numai arterele locale de colectare a traficului și de acces către locuințe;
- Prevederea arterelor și a intersecțiilor cu metode alternative de transport prin amenajarea pistelor de biciclete;
- Degrevarea circulațiilor pietonale (trotuare) de autoturismele parcare neregulamentară prin amenajarea locurilor de parcare atât în cadrul marilor ansambluri rezidențiale cât și prevederea prin regulament și respectarea acestuia în ceea ce privește parcare pe lot propriu.

(10) Considerente în organizarea circulațiilor în Orașului Popești-Leordeni

- Utilizarea într-un procent cât mai mare a traseelor arterelor existente;
- Mărirea progresivă pe etape a capacității de circulație a arterelor în raport cu creșterea traficului, prin lărgiri de artere și realizarea de trasee pietonale;
- Asigurarea spațiilor pentru mărirea capacității de circulație a arterelor, intersecții, pasaje, etc, în etape premergătoare de execuție a obiectivelor.

VII. STUDIUL PRIVIND EVOLUTIA SOCIO-DEMOGRAFICA

Proiectant general: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Șef Proiect: Urb. dipl. Augustin Ioan Suciu

Condiționări și restricții conform Studiului privind Evoluția socio-demografică

(1) Concluzii privind aspectele socio-demografice

Populația Orașului POPEȘTI Leordeni, în ultimii 20 ani a crescut considerabil, aceasta fiind mai mare decât dublul populației din anul 2000, ceea ce înseamnă că localitatea are un mare potențial, mai ales fiind localizată în imediata vecinătate a orașului București.

Un alt aspect important este faptul că cea mai mare a populației în este cea cuprinsă între 25-54 de ani. Astfel orașul POPEȘTI Leordeni are o forță de muncă tânără, fiind un mare beneficiu pentru localitate, din punct de vedere economic.

Totodată, în analizele de mai sus se observă faptul că și numărul de salariați a crescut, în ultimii ani de la 5.939, în anul 2010, până la 10.280 de salariați în anul 2018. De asemenea, numărul de nou-născuți a crescut considerabil, triplându-se din anul 2000 până în prezent. În anul 2000, s-au înregistrat 25 de nou născuți, iar în anul 2019 s-au înregistrat 76 de nou-născuți. Acesta este un alt factor important pentru comunitate, ducând la o creștere a populației.

Toate aceste aspecte pozitive menționate mai sus, cu privire la evoluția populației și a forței de muncă aduc o serie de necesități, localitatea trebuind să asigure dotările necesare populației, dar și noi oferte de muncă atractive.

(2) Prognoza populației

Prognoza populației a fost realizată pentru perioada 2020-2030. Pentru a realiza prognoza populației s-a luat în considerare mișcarea totală - naturală și migratorie în perioada precedentă. Sporul natural și migrator s-au considerat constante pentru perioada previzionată. Prin metoda sporului total s-a stabilit mai întâi sporul mediu anual al populației în ultimii 20 ani, respectiv intervalul 2000-2020. Conform formulei de calcul de mai sus, sporul mediu anual de creștere este de 3 606 locuitori/an. Presupunând constant ritmul creșterii populației, aceasta va crește în 2030 cu 2050 locuitori, ajungând la un efectiv de 150 000 locuitori.

(3) Concluzii și măsuri privind evoluția socio-demografică

Proгноza populației și luarea ei în calculele decizionale este o necesitate. În caz contrar, deciziile luate astăzi s-ar putea dovedi eronate peste câțiva ani. De exemplu, creșterea în viitor a ponderii populației școlare va necesita o reorganizare a distribuției unităților de învățământ în teritoriu. Exemplul școlilor poate fi extins și asupra altor amenajări ca spre exemplu centrele de sănătate și instituțiile de asistență socială care trebuie să ia în considerare creșterea în viitor a numărului persoanelor în vârstă. Creșterea efectivului populației tinere reprezintă un mare potențial pentru dezvoltarea anumitor zone cheie din localitate.

Disfuncțiile rezultate din analize țin de insuficiența dotărilor necesare populației. Din cauza creșterii populației, a numărului de salariați și a numărului de școlari, localitatea Popești-Leordeni are nevoie de o reorganizare și o suplimentare a dotărilor.

Localitatea trebuie să beneficieze de:

- dezvoltare a resurselor umane;
- susținerea natalității prin flexibilizarea oportunităților pe care le au femeile tinere de a se dezvolta profesional, concomitent cu procesele de întemeiere a unei familii și de naștere și creștere a copiilor;
- facilități economico-financiare și privind locuirea acordate tinerelor familii;
- realizarea de programe/acțiuni pentru prevenirea migrației;
- organizarea de cursuri tip „after school” pentru minorii ai căror părinți sunt plecați la muncă în străinătate;
- sprijinirea elevilor provenind din medii sociale defavorizate;
- dezvoltarea învățământului profesional și tehnic;
- creșterea gradului de ocupare a forței de muncă prin dezvoltarea unor programe destinate tinerilor, femeilor și șomerilor;
- recalificarea forței de muncă și a șomerilor în funcție de cererea pieței;
- accesarea de fonduri nerambursabile pentru formarea profesională continuă a populației;
- asigurarea accesului la servicii de sănătate de calitate și dezvoltarea serviciilor de asistență socială;
- promovarea antreprenorialului prin furnizarea de sprijin pentru persoanele care încep să administreze o afacere;
- încurajarea parteneriatului public-privat pentru oferirea de servicii sociale alternative (prin proiecte finanțate de la UE);
- îmbunătățirea sistemului de sănătate prin modernizarea infrastructurii și dotarea cu aparatură și echipamente necesare.

VIII. STUDIUL DE MOBILITATE SI TRANSPORT

Proiectant general: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Șef Proiect: Urb. dipl. Augustin Ioan Suciu

Condiționări și restricții conform Studiului de Mobilitate si transport

1. Viziunea de dezvoltare a mobilității urbane

Studiul de Mobilitate si Transport este o analiza si o cercetare pe baza căreia se stabilesc și se identifica instrumente ale politicii de dezvoltare, ce folosesc un program software de simulare a transportului, având ca scop identificarea soluțiilor de satisfacere a nevoilor de mobilitate ale indivizilor și afacerilor din orașe și din împrejurimile lor, pentru a îmbunătăți calitatea vieții, dezvoltarea economică, contribuind la atingerea obiectivelor europene legate de protecția mediului și eficiența. Studiul de Mobilitate si Transport Popești-Leordeni își dorește să asigure implementarea conceptelor europene de planificare a transportului și a mobilității urbane, adaptate la condițiile specifice, la tipurile de spațiu identificate in zona studiata. Pentru acest lucru, planul va include o listă de măsuri elaborate pentru îmbunătățirea mobilității pe termen scurt, mediu și lung.

Studiul de Mobilitate si Transport are cinci obiective operaționale realizabile:

- **Accesibilitatea** – implementarea de noi rute care sa deservească locuitorii Orașului Popești-Leordeni, prin opțiuni de transport care să le permită accesibilitatea locala, către Municipiul București si Județul Ilfov.
- **Eficiența** – Creșterea eficienței transporturilor publice si a mărfurilor din punct de vedere economic si timp ca de parcurgere.
- **Siguranța** – Creșterea siguranței pe căile de acces majore si secundare aflate in administrația Orașului Popești-Leordeni.
- **Calitatea spațiului urban** – respectarea regulamentului local de urbanism pentru calității mediului urban și a proiectării urbane in concomitent cu normele în vigoare spre beneficiul spațiului urban.
- **Poluarea/Mediul** – limitarea noxelor si factorilor poluatori in atmosfera și reducerea poluări fonice.

Trebuie avute în vedere cerințele naționale și ale comunității europene în ceea ce privește atenuarea schimbărilor climatice.

Pentru a realiza Obiectivele operaționale prezentate mai sus, Studiul de Mobilitate si Transport utilizează șapte politici de transport conform PMUD București dorind ca prin aceste politici legătura București - Ilfov sa fie consolidata.

Politici de transport

- Întărirea capacitai instituționale
- Îmbunătățirea transportului Public
- Promovarea deplasărilor nemotorizate
- Siguranța rutiera
- Transportul rutier si staționarea
- Integrarea mobilității cu planificarea urbana
- Managementul Mobilității si ITS

2. Direcții de acțiune si proiecte de dezvoltare a mobilității

- Direcția de acțiune și proiecte pentru infrastructura de transport
 - Îmbunătățirea transportului public
 - Promovarea deplasărilor nemotorizate
 - Siguranță rutieră
- Directia de actiune si proiecte operationale
 - Transport rutier și staționare
 - Managementul mobilității
- Direcția de acțiune si proiecte organizationale
 - Reforma instituțională și întărirea capacității administrative
 - Integrarea mobilității cu planificarea urbană
- Direcția de acțiune si proiecte partajate pe nevel teritorial
- Obiectivele Planului de Mobilitate la scară periurbană țin de:
 - Asigurarea mobilității populației, în legătură cu localitățile adiacente, cu zonele periferice, atât prin mijloace motorizate cât și nemotorizate;
 - Creșterea gradului de securitate și siguranță
 - Îmbunătățirea calității vieții populației prin reducerea de emisii poluante generate de traficul rutier.
 - Îmbunătățirea sistemului stradal existent si stricta supraveghere asupra străzilor propuse pentru modernizare

3. Priorități

- **Infrastructura rutiera**

- Extinderea, modernizarea si supralărgirea infrastructurii rutiere majore de interes local (2 benzi /sens); Amplasament: Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;

- Extinderea infrastructurii rutiere de grad III si IV de interes local (1 banda / sens); Amplasament: Intravilanul Orașului Popești-Leordeni;

- Modernizare si supralărgire DNCB (conform proiect CNAIR); Amplasament: Drumul National Centura București pe tronsonul cuprins între Sos. Berceni si limita U.A.T. Popești-Leordeni la N-E
- Realizare supratraversare DNCB în S-V a U.A.T. Popești-Leordeni; Amplasament: La intersecția dintre artera majora de deservire locala si DNCB;
- Realizarea sensului giratoriu suspendat aflat la intersecția dintre DNCB si Sos. Olteniței (conform proiect LUCA WAY S.R.L.); Amplasament: Intersecția dintre Sos. Olteniței si DNCB;
- Realizare supratraversare a DNCB si intersecție pe un singur sens de deplasare între DNCB si artera locala în vecinătatea De 2/1; Amplasament: Intersecția dintre De. 2/1 si DNCB;
- Realizare intersecție denivelata între Splaiul Unirii - DNCB (conform proiect LUCA WAY S.R.L.); Amplasament: Intersecție Splaiul Unirii si DNCB;
- Realizare pasaj supratean la intersecția dintre Drum Expres si Sos. Olteniței; Amplasament: Intersecție Sos. Olteniței si Str. Pârâul Rece;
- Realizarea a 5 giratorii de-a lungul Sos. Olteniței; Amplasament: Sos. Olteniței pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Realizarea a 19 giratorii de interes local; Amplasament: Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Realizare spatii service si parcare publica în vecinătatea DNCB între Sos. Olteniței si Str. Leordeni; Amplasament: DNCB pe tronsonul cuprins între Sos. Olteniței si Str. Leordeni;
- Realizarea zona Park&Ride în vecinătatea viitorului nod intermodal aflat la intersecția dintre DNCB si Sos. Berceni (PMUD); Amplasament: Intersecție DNCB si Sos. Berceni;
- Realizare autostrada A0 (centura 2); Amplasament: Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni
- Amenajare intersecție dintre A0 si Sos. Olteniței; Amplasament: Intersecție A0 si Sos. Olteniței;
- Realizare spatii service si parcare publica în vecinătatea autostrăzii A0; Amplasament: A0 pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Extindere, modernizare si supralărgire drum expres cuprins între sector 3 si sector 4; Amplasament: Drum Expres pe tronsonul aflat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni;
- Realizare pasaj supratean la intersecția dintre drum expres si Splaiul Unirii; Amplasament: Intersecție Drum Expres si Splaiul Unirii (zona Drumul Malu Mierii)
- Realizare pasaj supratean la intersecția dintre artera de deservire locala si Splaiul Unirii în zona Halele „Galaxy Center”; Amplasament: În vecinătatea Halelor „Galaxy Center”;
- Realizare intersecție între A0 si artera de deservire locala (proiect propus prin Studiul de Fezabilitate al Autostrăzii de Centura București (Centura sud km 52+770 - km 100).
 - **Organizarea circulațiilor în ORAȘUL Popești-Leordeni trebuie să țină cont de următoarele considerente:**
 - Utilizarea într-un procent cât mai mare a traseelor arterelor existente;
 - Mărirea progresivă pe etape a capacității de circulație a arterelor în raport cu creșterea traficului, prin lărgiri de artere și realizarea de trasee pietonale;
 - Asigurarea spațiilor pentru mărirea capacității de circulație a arterelor, intersecțiilor, pasaje, etc, în etape premergătoare de execuție a obiectivelor.

IX. STUDIUL HIDROLOGIC DE INUNDABILITATE IN BAZINUL RAULUI CALNAU NECESAR PENTRU PROIECTUL “P.U.G. ORAS POPESTI-LEORDENI, JUDETUL ILFOV”

Proiectant de specialitate: **MEGAN 2002 S.R.L.**
Administrator: **Dr. ing. ELORIANA GANTA-KEANE**

Condiționări și restricții conform Studiului hidrologic de inundabilitate

Studiul hidrologic aferent obiectivului "P.U.G. oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov" a fost efectuat pentru stabilirea datelor hidrologice necesare la proiectarea obiectivului de investiții.

Pe baza profilelor transversale ridicate în zona de interes, pe râul Câlnău, s-au realizat calcule hidraulice ce au permis trasarea unor chei limnimetrice pe baza cărora au fost determinate nivelurile corespunzătoare debitului maxim cu probabilitățile de depășire de 0.5% și 1% în vederea determinării gradului de inundabilitate al viitorului obiectiv.

În lungul râului, acțiunea curentului de erodare a patului albiei se manifestă diferit, datorită vitezei medii diferite pe care o are. Pe cursul superior, unde panta curgerii este mare și în consecință și viteza este mare, există tendința de erodare, de adâncire a cursului de apă, în schimb pe cursul inferior, unde panta este mică, există tendința de depunere a aluviunilor transportate și deci de ridicare a patului albiei.

Cu ajutorul calculelor efectuate pe baza profilelor ridicate au fost obținute cote corespunzătoare debitelor maxime cu probabilitățile de depășire de 0,5% și 1%. Acestea au fost transpuse în benzi de inundabilitate prezentate în figurile prezentate în Studiu alături de cele extrase din Directiva Inundații de pe site-ul ANAR.

În concluzie se constată că:

- Râul Câlnău străbate aproape liniar, pe circa 3.8 km teritoriul UAT Popești-Leordeni;
- Albia minoră este adâncă și regulată, dând aspectul unui canal, acoperit, în cea mai mare parte, de vegetație abundentă cu pante mici și secțiuni inactive la nivelul cel mai scăzut al apei;
- În vederea stabilirii limitelor de inundabilitate corespunzătoare probabilităților de depășire de 0,5% și 1% au fost ridicate mai multe profile prin albia râului Câlnău la distanțe de cca. 700 m între ele ca urmare a pantelor terenului foarte reduse și constante;
- În urma calculelor efectuate pe baza profilelor ridicate se constată că benzile de inundabilitate corespunzătoare probabilităților de depășire de 0,5% și 1% prezintă o lățime destul de redusă de-a lungul râului cu excepția porțiunilor de teren de pe malul drept mai lăuate și cele cu pante mai reduse.

Pentru obiectivul "P.U.G. oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov" se recomandă respectarea nivelului apelor extraordinare calculate.

X. STUDIUL PRIVIND IMPACTUL SCHIMBARILOR CLIMATICE

Proiectant: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Elaborator: Tatiana-Daniela Dimache P.F.A.

Concluzii, condiționări și restricții rezultate din Studiul privind impactul schimbărilor climatice

Identificarea și evaluarea opțiunilor de adaptare la schimbările climatice

Ca rezultat al analizei de vulnerabilitate și de risc, s-au propus o serie de măsuri:

- amenajarea de spații adecvate desfășurării diverselor activități;
 - realizarea canalizării pluviale pentru colectarea apelor din precipitații;
 - prevederea de separatoare de hidrocarburi pe rețeaua de canalizare pluvială care să asigure calitatea apelor pluviale deversate în conformitate cu normativul NTPA-002/2002.
 - reabilitarea/extinderea rețelei de canalizare menajere astfel încât să facă față noilor cerințe ridicate de creșterea numărului de persoane;
 - amenajarea drumurilor;
 - realizarea/modernizarea/dezvoltarea instalațiilor de utilități: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică (posturi de transformare etc.), alimentare cu agent termic (centrală termică etc.).
 - amenajarea drumurilor;
- realizarea/modernizarea/dezvoltarea instalațiilor de utilități: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică (posturi de transformare etc.), alimentare cu agent termic (centrală termică etc.).

Concluzii și recomandări

Studiul prezintă analiza Ex-Ante a vulnerabilității și riscurile asociate pentru Planul Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni din Județul Ilfov, la schimbările climatice și formularea de opțiuni de adaptare, precum și măsurile de implementare a acestora. Raportul a fost întocmit conform ghidul elaborat de către Directoratul General pentru Politici Climatice (DG Clima Action) din cadrul Comisiei Europene – „Guidelines for Project Managers: Making vulnerable investments climate resilient”, cerințele acestuia fiind aplicate pentru zona Orașului Popești-Leordeni, în funcție de relevanță și datele disponibile.

Analiza Ex-Ante a vulnerabilității proiectelor propuse prin Planul Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni la schimbările climatice a necesitat parcurgerea mai multor etape: identificarea sensibilității din punct de vedere climatic, evaluarea expunerii zonei la factorii climatici, evaluarea vulnerabilității. Acest lucru s-a realizat prin coroborarea mai multor surse de informații climatice și prelucrare GIS a datelor. Analiza datelor climatice privind schimbările climatice au pus în evidență anumite tendințe climatice la nivelul zonei studiate: creșterea temperaturii, modificarea regimului pluviometric, creșterea frecvenței și intensității fenomenelor extreme (furtuni, furtuni de zăpadă, furtuni de praf, ploaie care îngheață, viscol).

Analiza vulnerabilității, bazată pe analiza de sensibilitate și evaluare a expunerii proiectelor propuse la schimbările climatice, a relevat faptul că factorii climatici (variabilele climatice) care ar putea genera o vulnerabilitate medie și ridicată a zonei în condițiile actuale și viitoare sunt: temperaturile extreme ale aerului, precipitațiilor extreme și furtunile (ploi torențiale, zăpadă, viscol).

Factorii climatici identificați, față de care zona poate avea o vulnerabilitate medie în condițiile climatice actuale sunt: temperatura aerului-creșterea temperaturii aerului, temperaturi extreme, valuri de căldură, secetă, modificarea precipitațiilor și a regimului acestora, vânt, radiație solară, inundații, îngheț, vizibilitatea redusă și ceața, incendii, alunecări de teren și biodiversitate.

Zona, în condițiile climatice actuale, prezintă vulnerabilitate ridicată din punct de vedere al: temperatura aerului - creșterea temperaturii aerului, temperaturi extreme, valuri de căldură, seceta, precipitațiilor extreme, furtuni - ploi torențiale, zăpadă, viscol, furtuni de praf.

Factorii climatici identificați, față de care zona are o vulnerabilitate medie în condițiile climatice viitoare sunt: modificarea precipitațiilor/ modificarea regimului precipitațiilor, radiație solară, inundații, îngheț, vizibilitate redusă și ceață, incendii/incendii de vegetație, alunecări de teren, biodiversitate.

Riscurile identificate, asociate proiectelor în contextul schimbărilor climatice, țin atât de elementele de infrastructură dar și de aspectele operaționale și de întreținere. Astfel, tendințele de reducerea precipitațiilor (medii lunare și anuale), creșterea frecvenței și intensității precipitațiilor (ploi, zăpezi) și creșterea perioadelor cu ceață sunt asociate în principal cu perturbarea operațiunilor și traficului, afectarea rețelelor de utilități, precum și cu întreruperi a furnizării acestora. Creșterea temperaturii aerului, precum și a numărului de zile cu temperaturi extreme (pozitive sau negative) poate conduce la afectarea activităților, creșterea cerințelor de încălzire/răcire, punerea sub presiune a rețelelor de utilități, reducerea vizibilității sau chiar producerea de incendii de vegetație. Modificarea vitezei și direcției vântului poate conduce la afectarea sau întreruperea diverselor activități. Evenimentele extreme sunt asociate în general cu întreruperi/perturbări ale traficului, afectări structurale ale elementelor constructive, întreruperea furnizării utilităților.

Plecând de la impacturile posibile asupra activităților desfășurate, generate de factorii climatici au fost identificate riscurile relevante pentru zona studiată.

Pe baza riscurilor identificate s-au propus mai multe opțiuni de adaptare la schimbările climate și asociat acestor opțiuni, mai multe măsuri care vor trebui incluse în cadrul viitoarelor proiecte de dezvoltare.

Analiza Ex-Ante a vulnerabilității proiectelor propuse prin Planul Urbanistic General la schimbările climatice, demonstrează că prin măsurile de adaptare propuse, riscul rezidual este redus la un nivel acceptabil, în măsura în care aceste măsuri vor fi integrate în viitoarelor proiecte de dezvoltare a Orașului Popești-Leordeni.

XI. STUDIUL PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, RISCURI NATURALE SI ANTROPICE

Proiectant: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Elaborator: Tatiana-Daniela Dimache P.F.A.

Concluzii, condiționări și restricții rezultate din Studiul privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice

(5) ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Condițiile geologice și fizico-geografice specifice zonei din care face parte și județul Ilfov permit apariția unor fenomene naturale de risc.

I. Inundațiile

Un aspect nefavorabil în teritoriul județului Ilfov îl reprezintă vulnerabilitatea la inundații.

Neîntreținerea lucrărilor existente de apărare împotriva inundațiilor, neîntreținerea secțiunii de curgere a albiilor râurilor, creșterea necontrolată a vegetației în albia majoră a râurilor, depozitarea deșeurilor menajere în albiile râurilor sunt principalele cauze antropice care au favorizat producerea inundațiilor.

Obiectivele afectate sunt în principal gospodăriile locuitorilor, obiectivele sociale și economice din localități, infrastructura tehnică a teritoriului (drumuri, căi ferate, trame de străzi, rețele pentru alimentarea cu apă potabilă, energie electrică etc.) precum și diverse lucrări situate pe cursul apelor (lucrări hidrotehnice, poduri, podețe). Pagube importate s-au produs și prin inundarea suprafețelor de teren intravilan și extravilan.

Această vulnerabilitate este favorizată de lipsa lucrărilor hidrotehnice de apărare împotriva inundațiilor pe unele sectoare de râuri, de neîntreținerea lucrărilor existente după producerea inundațiilor precum și de depozitarea necontrolată a diverselor materiale în albiile râurilor.

De asemenea pot exista zone în care vulnerabilitatea la inundații să fie dată chiar de lucrările de combatere a acestui fenomen, în special de lucrările de îndiguire.

Printre localitățile din județ al căror teritoriu este vulnerabil la inundații se numără și: Popești-Leordeni.

II. Alunecări de teren

Datorită faptului că teritoriul județului Ilfov se suprapune peste o zonă exclusiv de câmpie, nu s-au înregistrat fenomene de alunecări de teren. Frecvența manifestărilor legate de acest factor de risc fiind neglijabilă.

III. Zonarea seismică

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR – 11100 – 93), teritoriul județului Ilfov este inclus în zona de intensitate seismică 81 – cu perioada medie de revenire de circa 50 de ani.

În ceea ce privește coeficientul seismic K_s , județul Ilfov acoperă o zonă în care acest coeficient înregistrează valoarea $-0,20$ (conform Normativ P 100 – 92).

Din punct de vedere al valorii perioadei de colț T_c (conform Normativ P 100 – 92), teritoriul județului este amplasat în zona cu $T_c -1,5$ sec.

(6) CALITATEA FACTORILOR DE MEDIU

I. Calitatea aerului

Principala sursă generatoare de noxe atmosferice sunt localitățile limitrofe Capitalei, care concentrează o mare diversitate de activități.

Sursele de poluare ale atmosferei sunt surse fixe situate pe marile platformelor industriale, dar și din surse mobile precum autovehicule, înscrise în circulația rutieră în special de-a lungul marilor artere.

Obiectivele industriale sunt concentrate în șase zone și concentrează agenți economici cu diferite profiluri:

1. Zona Pantelimon – metalurgie neferoasă;
2. Zona Glina – făini proteice;
3. Zona Jilava – procesare cauciuc, betoniere, tăbăcărie, topitorie;
4. Zona Popești-Leordeni – procesare cauciuc, topitorie, prelucrare lemn, platforme deșeur;
5. Zona Voluntari – componente electronice, tratarea și acoperirea metalelor, stație betoane;
6. Zona Buftea – Chitila – materiale de construcție, prelucrare lemn.

Gama substanțelor evacuate în atmosferă din procesele tehnologice este foarte variată: oxizi de sulf, oxizi de azot, oxizi de carbon, dioxid de carbon, metan, pulberi în suspensie, metale grele etc.

În prezent, o parte din aceste întreprinderi au o activitate economică redusă, dar rămân în continuare surse potențial poluante. În cadrul acestor platforme au apărut numeroase firme mici, cu profiluri extrem de variate, care au și ele un aport la poluarea atmosferei și nu numai.

Inspectoratul de Protecție a Mediului Ilfov nu deține o rețea de monitoring a aerului.

II. Calitatea apei

Poluarea apelor din județul Ilfov are cauze multiple, în principal rezultate din următoarele activități:

- activități industriale și de gospodărie comună în urma cărora din cauza exploatării necorespunzătoare a stațiilor de epurare sau a lipsei lor, sunt deversate în emisarii naturali, odată cu apele uzate și o mare diversitate de noxe;
- fermele agrozootehnice, lipsite de stații de epurare sau cu stații de epurare depășite în privința calității, scoase parțial sau total din funcțiune etc.;
- depozitele de deșeuri industriale și menajere neamenajate corespunzător și neautorizate, constituind o sursă de poluare atât a apelor de suprafață cât și a apelor subterane;
- metode agrochimice necorespunzătoare prin folosirea în exces a pesticidelor și fertilizanților.

Se apreciază că în cele două bazine hidrografice Argeș și Ialomița aferente județului Ilfov își deversează apele uzate un număr 56 surse de poluare dintre care:

- 45 surse evacuează ape uzate insuficient epurate, fie din cauza exploatării necorespunzătoare a stațiilor de epurare, fie din cauza capacității sau modului de epurare depășite;
- 8 surse de poluare evacuează ape uzate fără epurare.

Calitatea apelor freatice – întrunește în general, calitățile de potabilitate, cu câteva excepții.

Valorile tuturor indicatorilor analizați apele din județul Ilfov se încadrează totuși în limitele de admisibilitate, cu câteva excepții unde se produc depășiri CMA.

III. Calitatea solului

Poluarea și degradarea solului este cauzată în principal de următoarele activități:

- depuneri uscate și umede din atmosferă;
- deversări de nămoluri, șlamuri și ape uzate pe terenuri agricole sau de altă natură;
- depozitarea neadecvată de deșeuri, reziduuri menajere și industriale pe terenuri neamenajate corespunzător;
- chimizarea în exces a unor terenuri și culturi agricole cu remanată în sol;
- exploatarea de balast, argile, petrol și gaze naturale.
- poluarea cu plumb în zonele cu trafic rutier intens.

Dintre fenomenele de risc geomorfologic cele mai frecvente sunt tasările și eroziunile de suprafață.

Tasarea a dus la crearea unor micro depresiuni (crovuri), unde ridicarea pânzei freatice a generat excesul de umiditate.

Eroziunea de suprafață de intensitate slabă și moderată se manifestă pe terenuri cu înclinare de 15 20 % (văile Pociovaliștea, Pasărea, Mostiștea, Vlășia etc.).

Pe teritoriului județului Ilfov există un număr de 42 de depozite menajere a căror suprafață însumată este de circa 66,5 ha.

Caracteristicile acestor depozite menajere sunt următoarele:

- majoritatea rampelor de gunoi (circa 80 %) sunt neamenajate, amplasate în locuri improprie, în special pe marginea cursurilor de apă și nu sunt delimitate;

- restul de 20 % (Voluntari, Bragadiru, Buftea, Mogoșoaia, Ciolpani, Pantelimon, Balotești), sunt rampe de gunoi comunale, ale căror amplasamente sunt delimitate, au acces controlat și se execută lucrări de acoperire cu pământ sau deșeuri din demolări;

- majoritatea rampelelor de gunoi existente pe teritoriul județului nu are autorizație de mediu;

XII. STUDIUL PRIVIND STUDIUL PRIVIND ANALIZA FACTORILOR INTERESANȚI, ANCHETE SOCIALE

Proiectant: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Șef Proiect: Urb. dipl. Augustin Ioan Suci

Condiționări și restricții conform Studiului privind analiza factorilor interesanți, anchete sociale

1. PROPUNERI ALE LOCUITORILOR PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII VIEȚII LA NIVEL DE ORAȘ

Cele mai importante probleme pe care locuitorii Orașului POPEȘTI Leordeni le-ar dori rezolvate sunt **alimentarea cu apă și canalizarea**. Populația nou stabilită în Popești-Leordeni, solicită autorităților locale în primul rând asigurarea infrastructurii necesare. Situația nu este unică, ci, așa cum se afirmă în Strategia de dezvoltare a județului Ilfov, orizont 2020, "Primăriile din județ se confruntă cu o presiune din partea populației pentru asigurarea infrastructurii de utilități, transport și infrastructură socială." În ordinea importanței acordate, introducerea canalizării este acțiunea cea mai stringentă pe care ar realiza-o cei mai mulți locuitori. Alimentarea cu apă este de asemenea considerată foarte importantă, fiind o măsură menită să asigure condiții de viață decente în oraș. Asigurarea dotărilor edilitare reprezintă condiții pentru asigurarea unei bune calități a vieții pentru toți locuitorii Orașului. Problemele legate de slaba echipare edilitară reduc din atractivitatea pentru stabilire în oraș.

Transportul în comun - Problemele de accesibilitate și mobilitate reprezintă un interes major atât pentru populația rezidentă, cât și pentru companiile care aleg să investească aici. Accesibilitatea față de București este deosebit de importantă în decizia de stabilire în orașul Popești-Leordeni, iar creșterea eficienței și îmbunătățirea condițiilor oferite de transportul public sunt de luat în considerare de către administrația locală. Locuitorii Orașului așteaptă ca dorințele lor pentru un transport decent să fie susținute de către autoritatea locală.

Educație - Îmbunătățirea calității actului educațional și îmbunătățirea infrastructurii stradale sunt nominalizate de către un număr egal de locuitori, ceea ce arată importanța pe care aceștia acordă calității învățământului. Având în vedere faptul că între 2002 și 2011 populația cu vârsta între 0-14 ani a crescut cu aprox. 39%, există o presiune asupra infrastructurii educaționale din ORAȘUL Popești-Leordeni. Situația din teritoriu, așa cum este ea descrisă de către respondenți, arată o calitate redusă a cadrelor didactice. Chiar dacă numărul copiilor de vârstă școlară a crescut, o mare parte dintre aceștia sunt înscriși în școlile din capitală. Unii respondenți consideră problema educației o urgență. În viziunea lor nivelul școlii din oraș este considerat mediocru, fiind evaluat negativ. Este considerată necesară educarea simțului civic al locuitorilor Orașului. De asemenea, organizarea de activități culturale se consideră că ar avea un rol educativ. Soluțiile pe care le recomandă respondenți sunt numeroase și se referă în primul rând la atragerea de cadre didactice competente.

Asfaltarea străzilor – Creșterea numărului locuitorilor și extinderea zonelor rezidențiale pune presiune pe administrația locală să realizeze infrastructura rutieră, nu doar pe arterele principale, ci și pe cele secundare. Asfaltarea ar trebui să se facă după rezolvarea canalizării și introducerea unui sistem centralizat de alimentare cu apă. Din cauza numeroaselor șantiere deschise, situația străzilor asfaltate este în prezent critică.

Siguranța publică - O siguranță publică mai bună își doresc mulți locuitori. Măsurile pe care le propun unii dintre respondenți ar fi de instalare a unor camere de supraveghere video în tot ORAȘUL. Măsurile propuse de locuitori pentru creșterea nivelului de control al forțelor de ordine în oraș pot avea efect pe termen scurt însă ele nu sunt durabile în condițiile în care cauzele infracțiunilor persistă, respectiv existența unui segment al populației orașului aflată în stare de sărăcie severă sau extremă și excluderea acestora de pe piața muncii. O altă măsură de reducere a infracționalității pe care ar lua-o cetățenii Orașului dacă ar avea putere de decizie ar fi eficientizarea instituției responsabile pentru ordinea publică în oraș.

Colectarea deșeurilor - Aspectele critice ale salubrității în ORAȘUL Popești-Leordeni sunt lipsa curățeniei străzilor, a spațiului public, depozitarea necorespunzătoare a gunoiului pe terenurile neutilizate și în zonele naturale, respectiv râul Călnău, circulația mașinilor agricole direct de la câmp pe străzile asfaltate etc. Acoperirea spațiului public din oraș cu coșuri de gunoi este limitată în prezent. Ca măsură de păstrare a curățeniei, locuitorii își doresc amplasarea de coșuri nu doar în zona centrală ci și în toată localitatea. Existența a numeroase străzi neasfaltate face imposibilă menținerea curățeniei. O soluție pentru păstrarea curățeniei în localitate ar fi angajarea de personal mai numeros pentru salubritate sau aplicarea măsurilor legale de amendare a persoanelor care arunca necontrolat deșeuri. În folosul întregii comunități, respondenții resimt ca fiind necesară aplicarea legilor de către autoritățile locale.

Reciclarea deșeurilor menajere reprezintă o măsură pe care ar impune-o mulți dintre locuitori. Măsurile pe care le-ar lua unii respondenți ar fi de amplasare tomberoane de reciclare gunoi, sau de a crea un serviciu de colectare selectivă a gunoiului, chiar dacă nu e al primăriei însă sunt multe firme private care sunt dispuse să facă asta. Ar trebui făcute contracte directe cu fabricile care folosesc materialele reciclate. Serviciul de salubritate s-ar putea extinde prin inițierea activității de colectare selectivă a deșeurilor, ceea ce ar însemna crearea de noi locuri de muncă, responsabilizarea localnicilor și în final menținerea unui mediu curat în oraș. Pentru implementarea măsurilor de menținere a curățeniei în oraș și de colectare selectivă sunt necesare acțiuni pentru educarea cetățenilor pentru respectarea mediului înconjurător.

Amenajarea trotuarelor - Așa cum s-a înregistrat și la întrebarea legată de siguranța pietonilor pe străzile din oraș, unii locuitori susțin că se simt în nesiguranță. Acest fapt face foarte necesară amenajarea trotuarelor. Distanțele de deplasare mici încurajează mersul pe jos, însă dacă nu există facilități, respectiv trotuare amenajate, se alege varianta cea mai sigură de deplasare, mașina personală, ceea ce face să crească intensitatea traficului auto în ora.

Amenajarea spațiilor verzi ar crește calitatea vieții și ar contribui la reducerea poluării. Atracția pentru locuire în zona suburbană este dată de aerul mai curat, liniște și prețul mai mic la terenuri sau locuințe însă, paradoxal, în ORAȘUL Popești-Leordeni există numeroase surse de poluare, respectiv traficul auto dinspre centură, autostrada, drumul județean etc. În viziunea unor locuitori poluarea ar trebui contracarată iar soluțiile pe care le propun respondenții sunt de creștere a suprafețelor de spații verzi. Este necesară elaborarea unui studiu de amenajare peisagistică și spații verzi pentru îmbunătățirea calității aerului și contracararea efectelor poluării. Modurile de transport alternative, cu predilecție mersul pe bicicletă, sunt îmbrățișate de către mulți respondenți care propun amenajarea de piste de biciclete pe teritoriul Orașului și piste de legătură cu celelalte localități din jur. Unii locuitori ai Orașului propun stimularea vieții comunitare prin implicare în activități de voluntariat, așa cum au precizat în cadrul sondajului. Așa cum apare în răspunsuri, există deschidere pentru participarea în activități de voluntariat. Primăria poate stimula dialogul cu populația prin a o consulta sau pentru a-și asigura sprijinul prin organizarea de dezbateri publice pentru proiecte de interes local. Se propun mai multe întâlniri între conducerea primăriei și localnici pentru a rezolva diverse probleme sau pentru consultare.

Măsuri pentru dezvoltarea economică a Orașului – Dacă în trecut economia Orașului se baza preponderent pe activitățile agricole, în prezent acestea s-au diminuat substanțial. În viziunea unor locuitori, lipsa unor produse locale ar putea fi soluționată prin crearea și stimularea unei comunități agricole. În ORAȘUL Popești-Leordeni se constată lipsa de forță de muncă în anumite domenii și în consecință ar fi viabilă înființarea unui centru de cursuri profesionale la nivelul Orașului sau al zonei. De asemenea, administrația locală ar putea ajuta și stimula micile afaceri prin deschiderea unui “centru de servicii”. În ceea ce privește dotările comerciale, se consideră necesară creșterea numărului acestora și acoperirea cu comerț în anumite zone ale Orașului. Măsura creării de centre comerciale ar conduce și la creșterea numărului de locuri de muncă. Crearea de noi locuri de muncă ar fi prioritară pentru mulți respondenți din poziția unui decident și ar face-o prin atragerea de investitori.

Dotări pentru sănătate - Unii dintre locuitori consideră necesară îmbunătățirea infrastructurii medicale, respectiv înființarea unui cabinet medical cu doctor generalist, doctor dentist și doctor psiholog cu care pot

colabora în rezolvarea multor probleme, mărirea capacității dispensarului sau înființarea unui Centru de permanenta și asistență medicală.

Amenajarea de locuri pentru petrecerea timpului liber - S-au propus locuri destinate unor activități specifice pentru anumite grupuri de vârstă. Este necesară luarea în considerare a faptului că procesul de îmbătrânirea a populației se va accentua iar numărul persoanelor în vârstă va crește.

2. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Începând cu anul 2000, pe teritoriul Orașului Popești-Leordeni s-a manifestat fenomenul de suburbanizare, fenomen care continuă și în prezent. O populație cu caracteristici diferite, provenind din mediul urban sau rural, cu nivel de educație ridicat, în general de vârstă tânără, activă economic, cu venituri peste medie s-a stabilit în oraș. Majoritatea acestor persoane au căutat în ORAȘUL Popești-Leordeni un alt mod de a locui, aer curat, liniște.

ORAȘUL Popești-Leordeni este un loc de contact între populația urbană și cea rurală, având drept consecințe transformări profunde în plan demografic, economic, social și cultural. Structura demografică a populației orașului Popești-Leordeni s-a schimbat prin stabilirea aici a unei populații cu profilul educațional, socio-cultural urban. Noii stabiliți sunt persoane tinere cu venituri ridicate care sunt dispuși să cheltuiască pentru activități de agrement, sportive, culturale etc. În prezent, ORAȘUL POPEȘTI Leordeni este o localitate dormitor, majoritatea locuitorilor pendulând între un loc de muncă în municipiul București și locuința din ORAȘUL POPEȘTI Leordeni.

Pentru o parte a acestei populații ORAȘUL Popești-Leordeni este o localitate-dormitor. Aceasta populație nu participă la viața comunității și nu și-ar dori să se implice în activități civice. O altă parte însă, a respondenților este dornică să se atașeze de oraș și ar fi dispusă să-și ofere timpul și energia pentru activități în folosul comunității. Aceste persoane pot fi atrase de către administrația locală, pot fi consultate și pot anima comunități în zona lor de rezidență. Se poate vorbi de creșterea nivelului așteptărilor populației orașului, așteptări pentru dotări, servicii, mod de acțiune și comportamente ale localnicilor.

Este recomandat ca administrația locală să ia în considerare caracteristicile noii populații, aceasta având un nivel mai ridicat de instruire, important pentru economia Orașului și un nivel mai ridicat al veniturilor.

Pot fi anticipate necesități mai mari pentru activități comerciale, pentru cele de petrecerea timpului liber, activități culturale, activități sportive etc. Zonele noi rezidențiale au potențial să devină o piață de desfacere pentru produse agro-alimentare locale, bio.

Dorința de a se simți atașat de ORAȘUL unde s-au stabilit, chiar mândri de el, de a participa la activități civice constituie un punct forte care poate fi valorizat de către administrația locală prin inițierea unui dialog cu acele persoane interesate.

Principalele probleme pe care le-ar dori rezolvate locuitorii Orașului Popești-Leordeni sunt cele legate de asigurarea infrastructurii, respectiv canalizare, alimentare cu apă și asfaltarea drumurilor. Acestea apar ca priorități în răspunsurile tuturor celor care au făcut propuneri de intervenție în oraș. De asemenea, o prioritate ar trebui să o reprezinte școala, respectiv creșterea calității actului educațional.

Numeroase propuneri de intervenție au venit din partea celor care s-au stabilit recent în oraș. Aceștia au așteptări ridicate de la administrație iar unii dintre ei s-au declarat chiar dispuși să se implice în activități comunitare: plantări de copaci pentru reducerea poluării etc. Multiplele surse de poluare se cer contracarate prin măsuri de amenajare de spații verzi, perdele de protecție vegetală. Se recomandă elaborarea unui studiu de amenajare peisagistică și spații verzi pentru îmbunătățirea calității aerului.

Legat de aspectul Orașului, gestionarea deșeurilor reprezintă o activitate cheie, iar soluțiile ar fi acordarea de tarife mai mici pentru serviciul de salubritate acelor persoane cu venituri reduse sau aplicarea de amenzi celor care nu respectă curățenia în oraș.

Pentru îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor este necesară o mai bună reglementare și aplicare a legilor. Astfel, ar fi acoperite și nevoile de siguranță ale localnicilor care au afirmat că își doresc mai multă ordine publică, o prezentă mai activă a poliției locale.

Pentru îmbunătățirea calității vieții locuitorilor Orașului Popești-Leordeni este necesară realizarea unor proiecte de infrastructură dar și proiecte în numeroase alte domenii, respectiv educație, economie-locuri de muncă și investiții, amenajarea unor locuri de agrement, creșterea nivelului de siguranță publică, transport alternativ, colectare selectivă a deșeurilor, spații verzi, investiții în infrastructura de sănătate, trafic, etc.

XIII. DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ AFERENTĂ ÎNTOCMIRE P.U.G. ORAȘ POPEȘTI LEORDENI

Proiectant de specialitate: **OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE**

Director: **Iacob Marius Nicusor**

Executant: **ing. Alecu Gheorghe**

Analize laborator: **ing. chimist Ghe. Nicoleta**

Cartografie: **Gabriela Enciu**

Condiționări și restricții conform Studiului Pedologic

1. INTRODUCERE

Studiul a fost întocmit conform Ordinului nr. 278/2011 al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, privind aprobarea „Metodologiei întocmirii studiilor pedologice și agrochimice, a sistemului național și județean de monitorizare sol-teren pentru agricultura” coroborat cu „Metodologia întocmirii studiilor pedologice vol. I, II și III”, elaborată de Institutul de Cercetări pentru Pedologie și Agrochimie București în anul 1987. Încadrarea solurilor în unități taxonomice s-a făcut după „Sistemul Roman de Taxonomie a Solurilor” (S.R.T.S.), elaborat în anul 2012, de institutul menționat anterior. Probele de sol au fost analizate în laboratorul O.S.P.A. Giurgiu.

2. SOLURILE

- **Repartiția teritorială a solurilor**

Interacțiunea factorilor pedoclimatici a condus la formarea și evoluția unei game variate de tipuri de soluri. Astfel pe teritoriul studiat au fost identificate și analizate cinci tipuri de sol aparținând claselor: protisoluri, cernisoluri, luvisoluri și hidrisoluri.

- **Bonitatea terenurilor**

Bonitatea terenurilor în regim natural, s-a efectuat pe baza unor parametri biofizici sintetici, convertiți în indicatori de caracterizare ecologică a solurilor sau indicatori ecopedologici. Indicatorii ecopedologici care au fost folosiți pentru bonitare, sunt cei specificați în „Metodologia elaborării studiilor pedologice” (vol. II și III, I.C.P.A. 1987). Pentru categoria de folosință „arabil”, nota de bonitare în regim natural, este dată de media aritmetică a notelor de bonitare pentru 8 culturi importante: grâu, orz, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahăr, cartof, soia și mazăre-fasole. Încadrarea medie a teritoriului în studiu, este de 52 puncte de bonitare (în regim natural), pe categoria de folosință arabil. Estimarea calității s-a făcut printr-un sistem parametric (0-100 puncte, în condiții naturale), în care alături de însușirile intrinseci ale solului se cuantifică factorii de mediu (clima, relief, apa freatică și/sau stagnantă) și influența antropică.

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate		
Nota de bonitare	Clasa de calitate	Apreciere
81 - 100	I	Foarte bună
61 - 80	II	Bună
41 - 60	III	Mijlocie
21 - 40	IV	Slabă
0 - 20	V	Foarte slabă

Terenurile din extravilanul Oraşului Popeşti-Leordeni, ce se intenţionează a fi trecute în intravilan conform prezentei documentaţii P.U.G., sunt încadrate în Clasele de Calitate III şi IV, cu note de bonitare cuprinse între 14-57 şi calitative de apreciere a calităţii: mijlocie şi foarte slabă.

3. CONCLUZII

Suprafaţa de 1.972 ha arabil, aparţinând Oraşului Popeşti-Leordeni este situată în marea unitate geomorfologică a Câmpiei Române şi anume în subdiviziunea Câmpia Bucureştiului, subdiviziunea Câmpul Cotroceni. Identificarea, descrierea şi clasificarea solurilor, s-a făcut conform „Sistemului Roman de Taxonomie a Solurilor” - S.R.T.S. elaborat de I.C.P.A. în anul 2012. Au fost delimitate şi descrise zece unităţi de sol. După ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat că, nota medie de bonitare este 52, încadrându-se în clasa a III-a de calitate.

Analiza proprietăţilor fizice, chimice şi de troficitate ale învelitului de soluri este favorabilă cererii de introducere în intravilan şi consecinţa O.S.P.A. eliberează Documentaţia Pedologică pentru întocmire „Plan Urbanistic General” aferent Oraşului Popeşti-Leordeni.

ANEXA 3 – DEFINIȚII

ALINIAMENTUL = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

AVIZARE = procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992, 2007, 2008.

AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME = axul geometric amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente - (centru geometric al profilului stradal - linia imaginara ce se afla la jumătatea distanței dintre alinierele propuse / noile limite de proprietate) cazul străzilor noi sau care suporta modificări / axul geometric existent al străzilor care nu suporta modificări), conform reglementărilor pentru fiecare zona funcțională.

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

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

BAZA DE DATE URBANE = "BAZA DE DATE URBANE" a localității POPEȘTI Leordeni reprezintă fundamentul aplicării principiilor urbanistice stabilite în documentația Planului Urbanistic General (PUG). Această bază de date este o structură complexă de date și informații organizate geospațial este esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiunilor.

a) Alocarea statică a funcțiunilor se referă la distribuirea echilibrată a funcțiunilor urbane în cadrul unui cvartal, asigurându-se astfel că toate necesitățile comunității sunt satisfăcute în mod proporțional și că resursele sunt utilizate eficient.

b) Alocarea dinamică, permite adaptarea spațiului urban la nevoile în continuă schimbare ale populației, utilizând tehnologia informației pentru a gestiona flexibil și eficient funcțiunile urbane și dotările necesare.

c) Prin intermediul bazei de date urbane, autoritățile locale vor monitoriza și coordona dezvoltarea urbană, asigurându-se că toate proiectele de construcție și dezvoltare sunt în concordanță cu reglementările PUG și contribuie la realizarea unei viziuni integrate și durabile pentru oraș.

(2) Utilizarea bazei de date urbane în procesul de planificare urbană este reglementată de legislația națională în vigoare, inclusiv Legea urbanismului nr. 350/2001 și normele metodologice de aplicare a acesteia. Aceste reglementări stabilesc cadrul legal pentru colectarea, gestionarea și utilizarea datelor geospațiale în vederea asigurării unei dezvoltări armonioase și coordonate a teritoriului.

a) Conform articolului 36 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism trebuie să asigure corelarea dezvoltării teritoriale cu posibilitățile reale de dotare cu infrastructuri tehnico-edilitare, ceea ce presupune o bază de date actualizată și precisă.

b) Baza de date urbane va permite autorităților să efectueze auditări periodice ale cvartalelor, să identifice necesarul de funcțiuni adiacente și să planifice dezvoltarea urbană în concordanță cu dinamica socială și economică a localității.

c) Prin aplicarea principiilor de alocare statică și dinamică, ORAȘUL POPEȘTI Leordeni își propune să atingă obiectivele de dezvoltare durabilă, echitate socială și eficiență urbană, contribuind astfel la îmbunătățirea continuă a calității vieții locuitorilor săi.

(3) Harta interactivă, permanent actualizată de bazele de date interoperabile, evidențiază în straturi de lucru distincte toate informațiile spațiale reprezentative pentru mobilitate și management urban. Aceasta face posibilă obținerea în orice moment de informații și date spațiale relevante și utile pentru administrația publică și cetățean. Pe baza datelor din sistem și prin reprezentarea grafică, administrațiile pot lucra mult mai intuitiv și mai rapid, facilitând procesul de planificare și dezvoltare urbană.

CARACTER DE REGLEMENTARE = însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultant financiar - contabil etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare. Centrele de afaceri constituie în prezent principală concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: Suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

CVARTAL = Conform principiului diviziunii în teritoriu și în contextul conceptului de "Oraș de 15 minute", un cvartal este definit ca o unitate de planificare urbană dinamică și funcțională, delimitată de artere de circulație sau repere urbane, proiectată pentru a oferi accesibilitate și proximitate la o gamă diversă de funcțiuni esențiale: locuințe, locuri de muncă, comerț, servicii medicale, educaționale și de divertisment. Această abordare promovează o distribuție echilibrată a funcțiunilor urbane, încurajând deplasările pe jos sau cu bicicleta, și vizează îmbunătățirea calității vieții urbane prin reducerea dependenței de transportul motorizat. Cvatralele sunt concepute să asigure că toate nevoile de bază ale locuitorilor pot fi satisfăcute într-un interval de 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, contribuind la dezvoltarea unui oraș mai echilibrat, sustenabil și integrat.

SUB-CVARTAL = Un "Sub-cvartal" reprezintă o subdiviziune a unui cvartal, adaptată la principiile "Orașului de 15 minute" și diviziunii teritoriale, ce vizează o mai mare personalizare și atenție la nevoile specifice ale locuitorilor, menținând armonia generală a cvartalului. În plus față de promovarea unei planificări spațiale detaliate și a diversității funcționale, sub-cvatralele permit dezvoltări imobiliare integrate, încorporând o varietate de funcțiuni urbane și urmărind îmbunătățirea accesibilității și eficienței. Aceste subdiviziuni sprijină îndeplinirea obiectivelor de dezvoltare sustenabilă și de îmbunătățire a vieții comunitare, facilitând o distribuire mai eficientă a resurselor și serviciilor publice. Sub-cvatralelor pot fi promovate spre aprobare prin Hotărârea Consiliului Local (HCL), prin inițiative private pentru suprafețe de minim 10 hectare, utilizând Planuri Urbane Zonale (PUZ) sau Studii de Fezabilitate (SF), în conformitate cu reglementările stabilite în prezenta documentație. Această abordare asigură că dezvoltările private sunt aliniate cu viziunea generală de planificare urbană și contribuie la obiectivele mai largi de dezvoltare a orașului, respectând principiile de coerență, echilibru și sustenabilitate impuse de planificarea urbană.

DEMISOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. (conf. P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Este interzisă funcțiunea de locuire pentru viitoarele construcții indiferent de U.T.R.

DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII - În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri);

prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

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

INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează conform legislației și reglementărilor în vigoare.

MOBILIER URBAN = Elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, fântâni decorative, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea. (conform Anexei 2 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

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

PARCELELE DE COLȚ = terenuri aflate la intersecția drumurilor de rang 1 (minim 3 benzi/sens inclusiv liniile de transport în comun) sau rang 2 (2 benzi/sens) cu drumuri de rang 1, 2 sau 3 (profil minim de 9,0 m), peste care se suprapune integral sau parțial cercul cu raza de 100,00 m măsurată din axul geometric al intersecției dintre drumuri de rang 1 (minim 3 benzi/sens inclusiv liniile de transport în comun) sau aflate la intersecția drumurilor de rang 2 (2 benzi/sens) cu drumuri de rang 1 sau 2 peste care se suprapune integral sau parțial cercul cu raza de 70 m măsurată din axul geometric al intersecției între drumuri de rang 1/2 cu drumuri de rang 3 (profil minim de 9,0 m). Regula unei parcele de colț se aplică și pentru terenurile peste care nu se suprapune cercul dar sunt provenite din dezmembrările loturilor peste care se suprapune cercul.

Parcele de colț se considera terenurile care îndeplinesc următoarele condiții:

- 100,00 m din axul geometric al intersecției dintre drumuri de rang 1 și 2, până la limita terenurilor;
- 70 m din axul geometric al intersecției între drumuri de rang 1/2 cu drumuri de rang 3, până la limita terenurilor.

PLATFORME LOGISTICE = grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

PĂDURE URBANĂ = Pădurea urbană reprezintă o zonă de vegetație arboricolă situată în interiorul sau în imediata apropiere a unei zone urbane, destinată recreerii, protecției mediului și îmbunătățirii calității vieții urbane. Aceasta contribuie la creșterea biodiversității, oferă spații pentru activități recreative și sportive, reduce poluarea aerului și zgomotul urban, și servește ca un important factor de echilibru ecologic în contextul urban.

POLI URBANI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;

- servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din “industria terțiarului” de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- centre de conferințe;
- edituri, centre media;
- centre și galerii de artă, expoziții;
- unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
- servicii diverse - personale colective și sociale;
- restaurante de toate tipurile;
- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesioniști libere;
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
- diverse alte activități compatibile.

POLI / ZONE DE TRANSFER = concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

PROTECTIA MEDIULUI = ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

PUNCTUL DE VEDERE al unui Expert în Urbanism sau **PUNCTUL DE VEDERE EMIS DE PROIECTANTUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM**, în baza studiului de încadrare înaintat de beneficiar (conform definiției), trebuie să respecte următorul conținut cadru:

- Încadrarea terenului în planșa de reglementări urbanistice și după caz, în restricțiile, permisivitățile, condiționările și riscurile identificate prin studiile de fundamentare;
- Încadrarea terenului în suportul cadastral al prezentei documentații P.U.Z., însoțită de confirmarea coordonatelor Stereo 70 ale terenului;
- Încadrarea terenului în premisele și ipotezele studiilor de fundamentare (studiu de preordonare rețele tehnico-edilitare, studiu de circulații și cai de comunicații, raport de mediu, documentație tehnică de gospodărire a apelor, studiu istoric, studiu arheologic, scenarii de însorire);
- Concluzii referitoare la interpretarea studiului de încadrare al terenului înaintat de beneficiar, în raport cu dinamismul dezvoltării urbane, morfologia și funcționalitatea urbană.

Punctul de vedere poate fi solicitat de Avizatori și Autorități oricând pentru interpretarea unor situații punctuale, fără ca punctul de vedere să poată excede reglementărilor prezentei documentații.

STUDIUL DE FEZABILITATE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI DRUM SAU A UNEI REȚELE DE DRUMURI CU CARACTER PUBLIC, infrastructură și în vederea lotizării lotizării/parcelării, este documentația care evaluează și analizează viabilitatea, eficiența și impactul unui proiect de construcție de drumuri într-o anumită zonă. Acesta include evaluarea tehnică, economică, legală și de mediu a proiectului. În cadrul acestui studiu se urmărește:

1. Analiza necesității și justificarea proiectului: Evaluarea nevoii de dezvoltare a infrastructurii de transport și efectul acesteia asupra dezvoltării urbane și regionale.
2. Planificarea și proiectarea: Stabilirea traseului, dimensionarea și proiectarea tehnică a drumului sau rețelei de drumuri, inclusiv a lotizării terenurilor afectate, pe baza profilurilor stradale aprobate și a reglementărilor urbanistice în vigoare.
3. Evaluarea impactului: Studiul impactului social, economic și de mediu al proiectului, inclusiv evaluarea consecințelor asupra proprietăților, populației locale și ecosistemelor.
4. Analiza costurilor și finanțării: Estimarea costurilor de construcție, întreținere și operare, precum și identificarea surselor de finanțare și a sustenabilității financiare a proiectului.
5. Obținerea avizelor: Îndeplinirea cerințelor legale și obținerea tuturor avizelor necesare de la autorități și de la furnizorii de utilități, bazate pe legislația națională și reglementările locale.
6. Planificarea execuției: Stabilirea etapelor de construcție, a metodelor de execuție și a planurilor de management al traficului pe durata lucrărilor.

Prin realizarea unui astfel de studiu, se asigură că proiectul de infrastructură este fezabil din punct de vedere tehnic, economic și social, respectând totodată reglementările urbanistice și de mediu.

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

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

STRATEGIE DE DEZVOLTARE = direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea umană.

STUDIUL DE ÎNCADRARE = studiu ce realizează pentru verificarea aplicării reglementărilor prezentei documentații asupra coordonatelor și condițiilor specifice unui lot. Studiul trebuie să respecte următorul conținut cadru:

- Încadrarea propunerilor din documentațiile P.U.D./ D.T.A.C în raport cu restricțiile și condiționările din Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații de urbanism (retragerile față de limitele laterale și posterioare, retragerile față de construcțiile învecinate, regimul maxim de înălțime reglementat);
- Încadrarea propunerilor din documentația P.U.D./ D.T.A.C în raport cu proiectele noi de infrastructură rutieră și tehnico-edilitară;
- Încadrarea propunerilor din documentația P.U.D./ D.T.A.C în raport cu reglementările urbanistice aferente prezentei documentații de urbanism (zonificare funcțională, restricții și permisivități).

Studiul de încadrare poate fi solicitat de Avizatori și Autorități oricând pentru verificarea aplicării reglementărilor prezentei documentații asupra coordonatelor și condițiilor specifice unui lot.

STUDIU DE FEZABILITATE pentru realizarea dezmembrărilor și infrastructurii inițiat de o entitate privată

SUBSOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (conf. P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚII = suprafața constituită din suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României.

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

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

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

ANEXA 4 – LEGISLAȚIE

1. Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.07.2019, prin completarea acestuia de către Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 190/2013, Legea nr. 229/2013, Legea nr. 303/2015, Legea nr. 302/2015, Legea nr. 324/2015, O.U.G. nr. 7/2016, O.U.G. nr. 22/2014, O.U.G. nr. 100/2016, Legea nr. 86/2017, O.U.G. nr. 49/2017, O.U.G. nr. 51/2018, Legea nr. 151/2019;
2. H.G. nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată în 2002, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 30.12.2014 prin Hotărârea nr. 1180/2014 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 273/2010, H.G. nr. 490/2011, H. G. nr. 1180/2014;
3. Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
4. Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
5. Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
6. Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.);
7. Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 20/2006;
8. Legea nr. 5 din 12.04.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 06.09.2016, prin modificarea acestuia de către Ordonanța de urgență nr. 49/2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
9. Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
10. Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – rețele de transport – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 01.06.2019 prin modificarea acestuia de către Legea nr. 106/2019 pentru modificarea art. 3 din Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport;
11. Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a – zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare – ultima modificare a textului de lege a avut loc la data de 10.09.2019 prin modificarea acestuia de Hotărârea nr. 657/2018 pentru modificarea anexelor la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-

- a - zone cu resurse turistice. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 190/2009, H. G. nr. 657/2018;
12. Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 13. Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
 14. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 27.06.2019 prin modificarea acestuia de Legea nr. 117/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008, O.U.G. nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanța nr. 6/2010, O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012, Ordonanța de urgență nr. 100/2016, Legea nr. 86/2017, O.U.G. nr. 40/2017, Legea nr. 147/2017, O.U.G. nr. 40/2017, O.U.G. nr. 84/2018, Legea nr. 292/2018, Legea nr. 117/2019;
 15. Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 23.05.2019 fiind modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 187/2012, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 38/2015, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 186/2017, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 231/2018, Legea nr. 105/2019;
 16. Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare. Text actualizat la data de 20.07.2019, modificat de Legea nr. 138/2019 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 131/2008, Legea nr. 35/2008, O.U.G. nr. 20/2008, O.U.G. nr. 66/2008, O.U.G. nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009, Legea nr. 59/2010, Legea nr. 264/2011, Legea nr. 13/2012, Legea nr. 74/2012, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 76/2012, Legea nr. 20/2014, O.U.G. nr. 68/2014, Legea nr. 115/2015, O.U.G. nr. 14/2015, Legea nr. 119/2015, O.U.G. nr. 14/2015, Legea nr. 200/2015, O.U.G. nr. 41/2015, O.U.G. nr. 42/2016, Legea nr. 32/2017, Legea nr. 140/2017, Legea nr. 52/2018, Legea nr. 305/2018, O.U.G. nr. 40/2019, Legea nr. 138/2019 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001;
 17. Legea nr. 247 din 19.07.2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente. Text actualizat la data de 06.05.201 completat de Legea nr. 89/2017 pentru completarea art. 9 al titlului XI - Renta viageră agricolă din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
 18. Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
 19. Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege s-a făcut la data de 25.11.2016 acesta fiind modificat de Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011, Legea nr. 18/2016, Legea nr. 224/2016;
 20. Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în 2015, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege s-a făcut la data de 07.06.2019 acesta fiind modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative. Actul include modificările din următoarele: O.U.G. nr. 57/2015, O.U.G. nr. 35/2016, O.U.G. nr. 98/2016, O.U.G. nr. 90/2017, O.U.G. nr. 31/2018, Legea nr. 185/2018, Legea nr. 105/2019;
 21. Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a fost făcută la data de 23.06.2019 fiind completat de

- Ordonanța de urgență nr. 45/2019 privind modificarea și completarea unor acte normative din domeniul îmbunătățirilor funciare. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 281/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011, O.U.G. nr. 4/2015, O.U.G. nr. 79/2013, Legea nr. 133/2017, Legea nr. 130/2018, O.U.G. nr. 45/2019;
22. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în 2016, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 12.05.2019 acesta fiind modificat de Legea nr. 97/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
23. Legea nr. 114 din 11.10.1996 – legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare. Text actualizat la data de 23.06.2017 fiind completat de Legea nr. 143/2017 pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011, Codul Fiscal din 2015, Legea nr. 143/2017;
24. O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare – textul de lege a fost actualizat la data de 03/06/2019 fiind modificat prin Decizia nr. 214/2019 referitoare la admiterea obiecției de neconstituționalitate a dispozițiilor Legii privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 75/2018 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul protecției mediului și al regimului străinilor, precum și a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 75/2018 în ansamblul său. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012, Ordonanța de urgență nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea nr. 187/2012, O.U.G. nr. 9/2016, O.U.G. nr. 75/2018, Legea nr. 203/2018, Legea nr. 292/2018, Decizia nr. 214/2019;
25. Legea nr. 191 din 16.04.2002 privind grădinile zoologice și acvariilor publice. Text actualizat la data de 02.03.2007. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 12/2007;
26. H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 1000/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;
27. Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
28. Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare – textul de lege a fost actualizat la data de 05.11.2018 fiind modificat prin Ordonanța de urgență nr. 78/2017 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011; O.U.G. nr. 69/2013, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 153/2014, Legea nr. 196/2015, Hotărârea nr. 570/2016 O.U.G. nr. 94/2016, O.U.G. nr. 78/2017;
29. Legea nr. 466 din 18.07.2001 pentru aprobarea OUG nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
30. Ordinul 891/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a autorizațiilor de gospodărire a apelor, precum și a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse autorizării;
31. Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
32. Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
33. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 23.05.2019, modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța de urgență nr. 77/2009, Legea nr. 261/2009, Legea nr. 329/2009, Ordonanța de urgență nr.

- 43/2010, Ordonanța de urgență nr. 12/2011, Legea nr. 187/2012, Ordonanța nr. 10/2016, Legea nr. 109/2016, Ordonanța nr. 10/2016, Legea nr. 209/2017, Legea nr. 105/2019;
34. O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu completările și modificările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 01.02.2014, modificat de Legea nr. 187/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011, Legea nr. 187/2012;
35. O.G. nr. 47 din 30.01.2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial. Text actualizat la data de 01.11.2001 avându-se în vedere următoarele acte: Legea nr. 564/2001;
36. Ordin M.C.C. nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 05.09.2019 acesta fiind completat de Ordinul nr. 2630/2018 privind completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.260/2008. Actul include modificările din următoarele acte: Ordinul nr. 2504/2008, Ordinul nr. 2048/2009, Ordinul nr. 2480/2009, Ordinul nr. 2630/2018;
37. OG nr. 43 din 28.08.1997 republicat privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 24.08.2018 acesta fiind modificat de Legea nr. 203/2018 privind măsuri de eficientizare a achitării amenzilor contravenționale. Actul include modificările următoarelor acte: Ordonanța nr. 132/2000, Ordonanța de urgență nr. 295/2000, Ordonanța nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanța nr. 26/2003, Ordonanța de urgență nr. 84/2003, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța de urgență nr. 8/2011, Ordonanța nr. 5/2011, Ordonanța de urgență nr. 96/2012, Ordonanța de urgență nr. 96/2012, Ordonanța de urgență nr. 86/2014, Legea nr. 198/2015, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța de urgență nr. 55/2016, Legea nr. 259/2017, Legea nr. 154/2018, Legea nr. 203/2018;
38. Decizia nr. 11/2004 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02/02/2004, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Ordonanța nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;
39. Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
40. O.U.G. nr. 12 (republicat) din 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 04.07.2019 acesta fiind modificat de Ordonanța de urgență nr. 55/2019 pentru modificarea și completarea art. 29 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007, O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 188/2012, O.U.G. nr. 8/2016, O.U.G. 83/2016, O.U.G. nr. 55/2019;
41. Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 18.12.2007 fiind modificat de Ordinul nr. 49/2007 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007;
42. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
43. Ordin ANRM nr. 196 din 10.10.2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;
44. H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

45. Legea nr. 123 din 2012 energiei electrice și a gazelor naturale – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.03.2019, acesta fiind modificat de Ordonanța de urgență nr. 19/2019 pentru modificarea și completarea unor acte normative și de Ordonanța de urgență nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene;
46. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.03.2019, acesta fiind modificat de Ordonanța de urgență nr. 19/2019 pentru modificarea și completarea unor acte normative și de Ordonanța de urgență nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene;
47. Codul Aerian cu modificările și completările ulterioare, RACR – ZSAC, ed. 1/2015, cu modificările și completările ulterioare;
48. Normativul pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post utilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule – indicativ N.P. 004/03;
49. Normativul de proiectare, execuție și exploatarea a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule, indicativ N.P. 037/1999 și Normativul de proiectare, executare și exploatare a sistemului de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule prin stații independente, indicativ N.P. 037/1999;
50. Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V, indicativ NTE 003/04/00;
51. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
52. Ordinul nr. 371/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, acte normative ce pot introduce restricții de construire.
53. Clean transport, Urban transport, Sustainable Urban Mobility Plan – oct. 2019
54. Guidelines for developing and implementing a Sustainable Urban Mobility Plan (2nd edition) - Nov 2019
55. Europe 2020: the European Union strategy for growth and employment – feb 2017
56. Decizia nr. 1386/2013/UE a Parlamentului European și a Consiliului, din 20 noiembrie 2013, privind un Program general al Uniunii de acțiune pentru mediu până în 2020 „O viață bună, în limitele planetei noastre” – programul a fost prelungit
57. Planul De Dezvoltare Regională a Regiunii București-Ilfov 2014-2020, iulie 2015
58. Legea 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie
59. Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 230/23.04.2019
60. Adresa Primăria Municipiului București cu nr. 1825201/17.02.2020/DGUAT-DU nr. 1917/18.02.2020/28.02.2020
61. Adresă Primăria Municipiului București cu nr. 11885/17.07.2020
62. Adresa Primăria Municipiului București cu nr. CRM 43/15/10.01.2019
63. Adresă Primăria Municipiului București cu nr. 11180/23.09.2019
64. Adresă Primăria Municipiului București cu nr. CRM 1780245/07.10.2019/DGUA-DU nr.11837/08.10.2019/11.12.2019
65. Adresă Primăria Municipiului București cu nr. 14402/05.12.2019
66. Hotărâre nr. 298 din 10 martie 2021 pentru aprobarea tezelor prealabile ale Codului Amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor
67. Recomandări rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban, martie 2014 – Registrul Urbaniștilor din România
68. Urbanismul în România – Dotări Urbane – Cezar Lăzărescu
69. Obiectul de arhitectură și programe de urbanism - Locuirea – curs conf.dr.arh. Monica Rădulescu, UAUIM

ANEXA 5 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR

CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

Notă: funcțiunile de mai jos, în funcție de caz, pot fi în sistem public și/sau privat, putând fi introduse și alte funcțiuni complementare specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

- (1) sedii de instituție publică:
 - a. primărie, direcții subordonate ale consiliului local/general etc.
 - b. serviciu descentralizat al ministerelor/altor organe ale administrației publice centrale
- (2) sediu/filiale de partide politice, sindicate, culte
- (3) sedii de fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții etc.
- (4) funcțiuni specifice ale instituțiilor și serviciilor publice supramunicipale și municipale, activități ale unor organizații sau organisme extrateritoriale, inclusiv sedii ale acestora etc.
- (5) alte activități de administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public conform CAEN
- (6) alte activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale conform CAEN

FUNCȚIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

- (1) sedii de societăți comerciale, regii autonome
- (2) clădiri de birouri și spații/dotări conexe etc.
- (3) alte activități de servicii administrative și activități de servicii suport conform CAEN (de exemplu, activități de închiriere și leasing, servicii privind forța de muncă, de contractare, pe baze temporare, a personalului, activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor, servicii de rezervare și asistență turistică, servicii suport combinate, servicii suport pentru întreprinderi etc.)
- (4) informații și comunicații conform CAEN

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- (1) sediu bancar, filială/agenție bancară
- (2) sediu/punct de lucru al societăților de asigurări
- (3) sediu de firma de brokeraj
- (4) sediu de fond de investiții
- (5) sediu de intermediari financiare și asigurări conform CAEN

FUNCȚIUNI TERȚIARE

- (1) **Comerț cu amănuntul:** comerț alimentar având S < 400 mp, comerț nealimentar având S < 400 mp, magazin general sau supermarket cu S < 1.500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.; alte activități comerciale cu amănuntul conform CAEN;
- (2) **Alimentație publică:** restaurant, braserie, pizzerie, berărie, bar, cafe-bar, cafenea, video-bar, bar-biliard, snack-bar, fast-food, bufet, rotiserie, pub, bistro, cabaret, cofetărie, patiserie-plăcintărie, simigerie-covrigărie-gogoșerie, ceainărie, cantină, terasă/grădină de vară etc.;
- (3) **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing/tatuaje, curățătorie de haine, studiouri foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, servicii funerare etc.;
- (4) **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de

medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/ expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă etc.; alte activități de tranzacții imobiliare conform CAEN;

(5) **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, alte activități manufacturiere în spații închise care se conformează reglementărilor Ordinul M.S. nr. 119/2014 (vezi Protecție sanitară);

(6) alte activități de servicii conform CAEN;

(7) alte activități profesionale, științifice și tehnice conform CAEN;

FUNCȚIUNI COMERCIALE EN-DETAIL ȘI SERVICII DE MARI DIMENSIUNI

Comerț cu raza mare de servire:

(1) centre comerciale regionale (parcuri comerciale)

(2) supermagazine cu $S \geq 1.500$ mp/ hipermagazine

(3) mari magazine (centre comerciale) cu $S \geq 1.500$ mp

(4) comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu $S > 400$ mp

(5) comerț+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc.

(6) comerț+servicii organizate în sistem mall

(7) comerț cu ridicata conform CAEN, comerț tip cash & carry

(8) spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)

(9) piață de gros

(10) comerț+servicii organizate în sistem sala de alimentație/piață interioară sau zonă comună (tip food court = o sală de alimentație publică, în general, o piață interioară sau o zonă comună cu ghișeele mai multor vânzători de alimente și cu zonă comună pentru autoservire sau zone separate virtual)

(11) organizări de tip „street food” - zone adiacente arterelor de circulație organizate pe perioade determinate de timp (similari unei piețe ambulante sau a unui târg) constând în ghișee/pupitre/tonete a mai multor vânzători de alimente destinate consumului imediat) și a unor zone comune de tranzit

FUNCȚIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ȘI CVAȘI-INDUSTRIALE

(1) depozitare, depozitare en-gros, logistică, distribuție și desfacere

(2) comerț en-gros

(3) comerț cu materiale de construcții

(4) bază de producție în construcții

(5) întreținerea și repararea autovehiculelor

(6) service utilaje

(7) stație de distribuție carburanți și servicii conexe

(8) industrii creative

(9) centru de cercetare și formare profesională

(10) parc științific și tehnologic

(11) parc tehnologic

(12) parc de industrii creative

(13) alte activități de construcții conform CAEN

FUNCȚIUNI DE CULT

(1) lăcaș de cult (inclusiv funcțiuni conexe)

(2) așezăminte religioase monahale (mănăstire, schit etc.)

(3) săli de ceremonii funerare (casă mortuară)

FUNCȚIUNI DIN DOMENIUL CULTURAL

- (1) sală de concerte, teatru
- (2) sală polivalentă, sală de spectacole
- (3) casă de cultură, centru sau complex cultural
- (4) cinematograf
- (5) muzeu, expoziție, galerie de artă, atelier de artă
- (6) bibliotecă, mediatecă
- (7) centru de conferințe
- (8) cluburi pentru petrecerea timpului liber: al copiilor, al vârstnicilor etc.
- (9) centru comunitar
- (10) alte activități de spectacole, culturale și recreative conform CAEN

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni culturale specifice normelor naționale și internaționale.

FUNCȚIUNI DE EDUCAȚIE ȘI CERCETARE

- (1) creșă
- (2) grădiniță
- (3) centru de zi
- (4) școală primară, școală gimnazială,
- (5) liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
- (6) afterschool
- (7) unități/centre de învățământ special
- (8) unități de învățământ superior
- (9) spații de cazare pentru elevi sau studenți, cantine
- (10) campus universitar
- (11) centru educațional
- (12) institut/centru de cercetare
- (13) pol/parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.
- (14) unități de învățământ cu profil dedicat (ex.activităților sportive, muzică etc.)
- (15) sală de sport
- (16) teren de sport în aer liber sau acoperit
- (17) alte domenii de activitate - învățământ conform CAEN

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public (indiferent de nivelurile educaționale structurate conform sistemului național de învățământ) și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni de educație și cercetare specifice normelor naționale și internaționale.

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- (1) Unități sanitare cu paturi:
 - a. spital, clinică, maternitate, inclusiv spital metropolitan, clinic universitar, general, de
 - b. sanatoriu
 - c. sanatoriu balnear
 - d. preventoriu,
 - e. clinică
 - f. unitate medico-socială
 - g. centru de sănătate
 - h. unități medico-sociale
 - i. pot fi adăugate complementar spații/unități de cazare pentru personalul medical,

specialitate, rude, pacienți etc.

(2) Unități de asistență medicală fără staționar:

- a. policlinică
- b. ambulatoriu
- c. centru de diagnostic si tratament
- d. centru medical
- e. dispensar
- f. dispensar tbc
- g. cabinete medicale școlare
- h. cabinet medical (de medicină generală, medicină de familie, de specialitate)
- i. cabinet stomatologic

(3) Alte unități de sănătate: a. centru de transfuzie

- b. stații de salvare
- c. farmacie, punct farmaceutic, drogherie
- d. laborator medical (de radiologie, imagistică medicală, analize medicale, explorări funcționale)
- e. laborator de tehnică dentară
- f. laborator/centru de sănătate mintală
- g. depozite farmaceutice

(4) Unități de asistență socială cu cazare: a. centre rezidențiale de îngrijire și asistență medico-socială pentru persoane vârstnice, bolnavi cronici în fază terminală

- b. centre rezidențiale de recuperare/reabilitare socială și dezintoxicare - pentru persoane cu diferite adicții: droguri, alcool, alte substanțe toxice
- c. centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice
- d. centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități
- e. centre rezidențiale pentru copii în sistemul de protecție specială
- f. centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru mamă și copil
- g. centre rezidențiale pentru tineri în dificultate
- h. centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru victimele violenței în familie (domestice)
- i. centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoanele fără adăpost
- j. centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane victime ale traficului de persoane
- k. centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru alte categorii de persoane în situație de dependență
- l. centre de primire și cazare pentru solicitanții de azil și persoane care au primit o formă de protecție în România

(5) Unități de asistență socială fără cazare:

- a. centre de zi pentru persoane vârstnice
- b. centre de zi pentru persoane adulte cu dizabilități
- c. centre de zi pentru copii (inclusiv creșe)
- d. centre de zi pentru familie cu copii
- e. centre de zi pentru victimele violenței în familie și agresori
- f. centre de zi pentru persoane toxico-dependente, pentru persoane cu diferite adicții
- g. centre de zi pentru victimele traficului de persoane
- h. centre de zi pentru persoanele fără adăpost
- i. centre de zi pentru asistență și suport pentru alte persoane aflate în situații de nevoie
- j. centre de preparare și distribuire a hranei pentru persoane în risc de sărăcie
- k. servicii de îngrijire la domiciliu pentru persoane vârstnice, persoane cu dizabilități, persoane aflate în situație de dependență
- l. servicii în comunitate pentru persoanele adulte cu dizabilități

(6) alte activități de sănătate și asistență socială conform CAEN

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni de sănătate și asistență socială specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

FUNCȚIUNI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT

(1). Domeniul sportiv:

- a. stadion
- b. bazin de înot acoperit sau în aer liber
- c. sală de sport specializată sau polivalentă
- d. teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.)
- e. patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit
- f. velodrom, autodrom
- g. hipodrom
- h. centru hipic
- i. centru de canotaj
- j. poligon de tir sportiv
- k. club sportiv
- l. complex sportiv
- m. bază sportiv
- n. hoteluri/alte unități de cazare pentru sportivi și pentru vizitatori
- o. popicărie etc.
- p. grădiniță, școală pentru educația sportivilor.
- q. alte funcțiuni/dotări complementare/conexe etc.
- r. alte activități sportive/recreative conform CAEN

(2). Agrement:

- a. bază de agrement
- b. bază de agrement nautic
- c. pol de agrement
- d. teren de golf
- e. parc de agrement (general)
- f. parc de agrement specializat (zoo parc, călărie, skate parc, escaladă, paintball, parc aventură, parc de distracții, ș.a.)
- e. ștrand
- f. centru spa, fitness
- g. minigolf
- h. bowling, popicărie
- i. teren de picnic etc.
- j. scuaruri etc.
- k. hoteluri/alte unități de cazare pentru pentru vizitatori
- l. alte funcțiuni/dotări complementare, conexe etc.
- m. alte activități recreative/sportive conform CAEN

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

FUNCȚIUNI DE PRIMIRE TURISTICĂ

(1) hotel, hotel de apartamente

(2) motel

- (3) vilă turistică
- (4) pensiune turistică
- (5) pensiune agroturistică
- (6) hostel, youth hostel
- (7) bungalow
- (8) popas turistic
- (9) camping
- (10) alte hoteluri și restaurante conform CAEN

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

SPAȚII VERZI

- (1) parcuri
- (2) grădini publice
- (3) scuaruri
- (4) fâșii plantate
- (5) grădini botanice
- (6) parcuri dendrologice
- (7) grădini zoologice
- (8) muzee în aer liber
- (9) parcuri expoziționale
- (10) păduri de agrement
- (11) spații verzi de protecție (față de infrastructura tehnică, pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor, sanitară etc.)
- (12) pepiniere și sere (pentru asigurarea materialului dendro-floricol)
- (13) locuri de joacă pentru copii
- (14) amenajări pentru fitness în aer liber
- (15) zone ambientale și de agrement
- (16) spații verzi aferente locuințelor
- (17) spații verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

- (1) producție industrială: hală de producție, atelier, laborator etc.
- (2) activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare/proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc.)
- (3) sediu/punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc.
- (4) infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial/cvasiindustrial
- (5) incubator de afaceri
- (6) bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- (7) instalație de transfer intermodal de mărfuri
- (8) centru de colectare și depozitare fier vechi

- (9) centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- (10) parc industrial
- (11) producție de energie (clasică)
- (12) producție de energie verde

Notă: funcțiunile de mai sus pot fi în sistem public și/sau privat. Pot fi adăugate complementarități și alte funcțiuni specifice normelor naționale și internaționale, precum și dotările conexe ale acestora.

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

- (1) gară de persoane/stație a trenului metropolitan, eurogară, cu dotările aferente conform normelor naționale și internaționale
- (2) autogară
- (3) terminal intermodal de mărfuri cu funcțiunile aferente conform normelor naționale și internaționale
- (4) terminal intermodal de călători
- (5) parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran, inclusiv cel conformat pe tehnologii avansate, smart parking
- (6) parcaj public de tip park&ride
- (7) depou pentru vehicule de transport
- (8) activități de cazare specifice transportului feroviar sau altor tipuri de transport
- (9) Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți cu maxim 4 pompe)
- (10) alte activități de transport și depozitare conform CAEN

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- (1) piață agro-alimentară, piață comercială.
- (2) pepiniere, sere (pentru spațiile verzi publice)
- (3) cimitir uman, capelă mortuară, pavilion pentru administrație anexe, depozitare și anexe sanitare
- (4) depozit ecologic de deșeuri municipale
- (5) piață de vechituri, obor
- (6) sediu serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc.)
- (7) depou pentru vehiculele transportului public
- (8) depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- (9) rampă de transfer a deșeurilor urbane, construcții și echipamente pentru depozitare zăpadă, resturi vegetale provenite din tuietarea materialului dendrologic.
- (10) centru de colectare/prelucrare deșeuri
- (11) depozit deșeuri din construcții, depozit materiale inerte
- (12) crematoriu uman
- (13) cimitir și crematoriu pentru animale de casă
- (14) adăpost pentru animale (controlul animalelor)
- (15) birouri autonome
- (16) alte activități de distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare conform CAEN, atât timp cât nu duc la apariția unor elemente care să polueze

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- (1) construcții și instalații aferente sistemelor de transport a energiei și fluidelor (energie electrică, gaze, țiței, produse petroliere)
- (2) construcții și instalații aferente sistemelor de alimentare apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, distribuție energie electrică, distribuție gaze, comunicații electronice, iluminat public etc.

(3) activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. - exclus locuințe)

UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- (1) unități militare
- (2) unități aparținând serviciilor speciale
- (3) penitenciare
- (4) unități de apărare civilă
- (5) unități de apărare împotriva incendiilor
- (6) unități de poliție

FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

(1) toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996, precum și spații/dotări conexe bunei funcționări ale acestora (de exemplu spații tehnice inclusiv boxe și spații destinate exclusiv instalațiilor și spații destinate garării autovehiculelor, spații pentru amplasarea europubelelor etc.);

(2) locuințe cu partiu special pentru profesii libere (preluate din terminologia aferentă PUG-MB);

(3) „locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană” conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996 prin care s-au definit funcțiunile de locuire;

(4) locuințe colective în sensul de *condominii de tipul imobilelor colective multietajate (LEGEA Nr. 196/2018 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor)*.

Aliniatul (1) se va citi împreună cu termenii utilizați conform Legii nr. **114/1996** - Legea locuinței, republicată, după cum urmează:

a. **locuință**: construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

b. **locuință convenabilă**: locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minime prezentate în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996;

c. **locuință socială**: locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

d. **locuință de serviciu**: locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;

e. **locuință de intervenție**: locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice;

f. **locuință de necesitate**: locuință destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;

g. **locuință de sprijin:** locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

h. **locuință de protocol:** locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora;

i. **casă de vacanță:** locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii;

j. **condominiu:** imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;

- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă;

k. **unitate individuală:** unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

Prevederile de mai sus se corelează și cu Tipologia clădirilor de locuit din Anexa 1 la NP 057-02104 (Normativ privind protecția clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ 057-02, aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 1383 din 24 septembrie 2002), respectiv:

1. Modul de locuire:

1.1. *unifamiliale (individuale):* clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință);

1.2. *semicolective:* clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;

1.3. *colective:* clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

2. Conformarea și amplasarea pe lot:

2.1. *izolate:* clădiri de locuințe amplasate izolat în cadrul unui lot;

2.2. *cuplate:* clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi;

2.3. *înșiruite:* clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor;

2.4. *covor:* clădiri de locuințe (de forma L sau U) amplasate în (rețea) lot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu, cu clădirile vecine (Conform NP 057-02, noțiunea de „covor” este proprie clădirilor de locuințe individuale, iar cea de „rețea” celor colective)

2.5. *terasate:* clădiri de locuințe cu apartamente suprapuse în retragere, pe teren în pantă.

ANEXA 6 – DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE A FOST EMIS AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr .	AVIZ ARHITECT ȘEF	DENUMIRE	SUPRAFAȚA mp	ADRESĂ
1	11042/21/10F din 06.12.2021	PUD -"CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL FORMAT DIN 8 HALE DEPOZITARE P, 2 HALE ANDOCARE P, SPATII TEHNICE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI"	70.000	strada De 515, tarla 24, parcelele 516/1/1 si 516/1/2 NC 6217
2	17922/10/11F din 26.01.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE PRODUCTIE/DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	2.539,97	strada Iozu Pavel, Tarla 20/3, Parcela 1, lot 4 si 5 NC 106492 si 106491
3	20185/13/11F din 16.02.2022	PUZ -"MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 235/28.03.2012 - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	8.578	strada Biruintei, F.N., Tarla 55/7, Parcela 19 si 20, lot 20 NC 126410
4	2199/18/2F din 16.03.2022	PUZ -"CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE COMERT PARTER INALT, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI"	3.815	strada Biruintei, tarla 55/7, parcelele 27, 28/1, 28 NC 126529
5	20184/14/11F din 21.03.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII CU REGIM DE INALTIME S/Ds+P+4E, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI	700	stra. Biruintei, F.N., Tarla 55/7, Parcela 49 NC 107610
6	1734/17/2F din 24.03.2022	PUZ -"CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1"	22.169	strada F.N., Tarla 55/7, parcela 5, loturi 1-7 NC 100866, 100867, 128696 si 128707
7	20842/12/11F din 30.03.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE	9.4915	strada - F.N., Tarla 13, parcela 231/9

		INDUSTRIALE/DEPOZITARE, UNITATI DE COMERT, SERVICII, BIROURI, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI UTILITATI"		NC 126732
8	20163/11/11F din 08.04.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARE SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRE SI UTILITATI"	29.345	strada Biruintei, F.N., Tarla 55/7, Parcela 12, 13, 14 NC 129186
9	3109/14/4F din 17.05.2022	PUZ -"CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI"	15.594	strada Miraslau, Tarla 53/7, Parcela 28 si 29 NC 108249, 125639, 108251, 108252
10	6938/13/7F din 07.06.2022	PUZ -"ANSAMBLU LOCUINTE P+1E+M, functiuni complementare, amenajare circulatii si utilitati"	22.500	Tarla 47, Parcela 659/10 nr. cadastral 6499
11	2293/19/2F din 21.06.2022	PUZ-"MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 23/25.03.2021(ansamblu de cladiri cu destinatia servicii, comert, birouri P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcuri, spatii verzi, imprejmuire teren) IN VEDEREA CONSTRUIRII ZONA PARC LOGISTIC (depozitare si logistica in cladiri cu suprafete mari, de tip hala, cu activitati complementare - administrative, sociale comerciale, servicii, mica productie, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, cladiri P- P+4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare)"	65.000	strada Splaiul Unirii, tarla 3/2, parcela 67/3 NC 118083
12	9931/33/8F din 19.07.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI MODIFICAREA FUNCTIUNE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE MIXTE SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE CIRCULATII, ACCESE/ALEI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCAJ AUTO, AMENAJARE SPATII VERZI, UTILITATI, ÎMPREJMUIRE"	76.213	strada F.N., Tarla 20/2, parcelele 20-31 NC 109024 si 109604
13	12580/31/8F din 25.07.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE	12.104	strada Biruintei, F.N., Tarla 55/7, Parcela 43

		LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+5R, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI"		NC 123787
14	3933/6/5F din 09.11.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES UTILITATI"	12.801	Tarla 11, Parcelele 39, 40, 41, lot III NC 110519
15	17882/17/9F din 24.11.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+2E+3R, AMENAJARE INCINTA,, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	2.060	strada Astrelor, F.N., Tarla 53/3, parcelele 44, 45, 46, 47 NC 108446, 108447, 118718, 106262,
16	18880/17/10F din 24.11.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE PARCARE SUPRATERANA P+3E, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE SPATIU DE JOACA, IMPREJMUIRE SI UTIITATI"	3.247	strada Biruintei, F.N., Tarla 55/7, Parcela 15, lot 2, 3, 4/1, 4/2, 5, 6 NC 2637/2, 2637/3, 2637/4/1, 2637/5, 2637/6
17	18881/16/10F din 20.12.2022	PUZ -"CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME Ds+P+6E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	13.340	Tarla 55/7, Parcele 11, 12 NC 129752
18	22676/23/14F din 27.01.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R+E5R+E6R, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	14.999	strada Miraslau F.N., tarla 53/7, parcela 25, parcela 26 NC 4819(CF106920), 119964, 119965
19	22675/22/14F din 17.02.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER D+P+3E+E4R, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	2.529	strada Apusului, F.N., tarla 55/4, parcelele 61, 62, 63, 64, 65 NC 106887, 100178, 127884
20	21191/7/12F din 20.02.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E, SPATIU COMERCIAL PARTER, IMPREJMUIRE"	17.491	strada Miraslau, F.N., Tarla 53/7, P 18, lot 1, P 19, P 20, P 21, P 22, NC 128540, 109949, 125251, 4276(106020), 5596(108561)
21	238/29/1F din 20.03.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: BISERICA S/D+P. CORP ADMINISTRATIV S/D+P+2E, ANEXA PROVIZORIE CU FUNCTIUNEA DE BISERICA P,	2.358	strada Viilor, nr. 68, Tarla 52/8, Parcela 2/1 NC 121956

		AMENAJARE INCINTA, BRANSAMENTE UTILITATI"		
22	21737/19/3F din 12.06.2023	PUD -"CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI P+2E+3Eretras, AMENAJARE INCINTA/PARCARE"	8.986	tarla 24, parcela 516/5, lot 2 NC 128534
23	2736/30/1F din 26.06.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	9.341	strada POPEȘTI Vest F.N. NC 129763
24	19780/16/2F din 13.07.2023	PUD -"CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, PRODUCTIE INDUSTRIALA NEPOLUANTA DE MASE PLASTICE SI METALE, BIROURI SI SHOWROOM"	80.000	F.N., Tarla 29, Parcela 540/1 NC 1946/2
25	8744/22/6F din 03.08.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+4E - Ds+P+4E+E5r, UTILITATI, AMENAJARE CIRCULATII"	3.009	Tarla 55/6, P 6-11 NC 6216/1, 6216/2, 5894, 5804, 5037,
26	21538/42/14C din 09.08.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	15.816	strada Miraslau, F.N., Tarla 53/7, parcela 55 NC 5990, 5996, 5997, 6000, 6001 si 109561,
27	9080/18/6F din 13.09.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI MODIFICAREA FUNCTIUNE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E"	12.457	tarla 17/1, parcele 2, 3, 4, NC 113565, 120311, 113677, 113784, 113685, 113790, 129633, 129634
28	9256/41/8F din 27.09.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+5E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	9.854	strada Miraslau, F.N., Tarla 53/7, Parcela 38 NC 5392(CF nr. 107858), 5765(CF nr. 109221), 5344(107856)
29	13861/2/7F din 12.10.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL SI SALA POLIVALENTA, AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	51.600	strada F.N., T1-P39/6, T4-P85, T4- P85/2-L1, T1-P18/2-L2 NC 128036 si 128037
30	7500/17/9F din 26.10.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA		strada De, T 22, P 501/21

		CONSTRUIRI DE HALE DEPOZITARE SI BIROURI ADMINISTRATIVE P+1E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI		
31	27370/4/13Fs din 01.02.2024	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	12.839	strada Miraslau, nr. F.N., Tarla 53/7, P 45-47 NC 129137, 129104, 128913, 129695, 6275, 5750
32	27372/3/13Fs din 01.02.2024	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+7E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	25.571	strada Miraslau, nr. F.N., Tarla 53/7, P 12, 13, 14 NC 5372, 128914, 128912, 128915, 125736, 127595,
33	26034/2/13Fs din 04.03.2024	PUZ -„INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII A PATRU CORPURI DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM DE INALTIME P+5E”	8.700	Strada Cheiul Dambovitei FN, Tarla 3, parcela 61/3/4 NC 109382

ANEXA 7 – DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE A FOST EMIS AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

Nr .	AVIZ TEHNIC CONSULTATIV	DENUMIRE	SUPRAFAȚA mp	ADRESĂ
1	12207/54/5C din 20.12.2021	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE, PRODUCTIE P+1E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE UTILITATI"	9.707	Tarla 14, P 233/22/1 NC 100390
2	11269/40/7C din 15.03.2022	PUZ -"CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+5ER, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITATI"	28.008	strada. MIRASLAU NC 124518, 5998
3	4409/35/5C din 20.04.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+5E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	17.492	strada Miraslau, tarla 53/7, parcela 18-22, parcela 12, parcela 32/1/1/18, 19. NC 5596, 2472, 125251, 4276, 128540
4	1817/60/4C din 09.06.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	850	Tarla 53/3, Parcela 54 NC 11638
5	4363/25/7C din 16.06.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE PARCARE SUPRATERANA P+3E, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARE SPATIU DE JOACA, IMPREMNUIRE SI UTILITATI"	3.247	strada Biruintei, tarla 55/7 T55/7, P15, lot 2, 3, 4/1, 4/2, 5, 6, NC 2637/2, 2637/3, 2637/4/1, 2637/5, 2367/6
6	3085/56/4C din 27.06.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S+P+3E+4R+5R+6R CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER"	15.000	strada Miraslau F.N., tarla 53/7, parcela 25, parcela 26 NC 4819, 119964, 119965

7	5633/28/7C din 27.06.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTA"	106.548	strada.Șoseaua Oltenitei, tarla 12, parceta 299/1/4, 299/1/8 NC 111708
8	3519/48/8C din 19.07.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE P+1E, ANEXE(CABINE POARTA, GOSPODARIE APA, REZERVA INCENDIU, FORAJ APA), IMPREJMUIRE, UTILITATI	33.500	strada. De 454, F.N., Tarla 22, parceta 501/21 NC 110669
9	7132/27/7C din 02.08.2022	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+4E RETRAS CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI"	2.528,59	strada Apusului, F.N., tarla 55/4, parcelele 61, 62, 63, 64, 65 NC 106887, 100178, 127884
10	4044/6/3C din 23.12.2022	PUZ -"CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL SI SALA POLIVALENTA"	51.600	Tarla T1-P39/6, T4-P85, T4-P85/2- L1, T1-P18/2-L2 NC 128036, 128037
11	8167/1/4C din 10.05.2023	PUZ -"DRUM DE LEGATURA INTRE DJ 401 BERCENI(ZONA VALEA MAMINA) - DN4-DJ 310A POSTA, LOT1 SI PISTE DE BICICLETE IN CADRUL PROIECTULUI "CICLOTURISM LA DUNAREA DE JOS"	33.1793	-
12	4686/51/2C din 29.05.2023	PUZ -"HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE/INDUSTRIE NEPOLUANTA, AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI"	13.590	strada De, parceta 60/3, lot 1 NC 129966, 130095, 130460, 130461, 110459
13	9016/45/2C din 12.06.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4R"	2.000	strada SOLSTITIULUI,tarla 55/6, parcelele 33, 34, 35, 36 NC 129734
14	19618/48/5C din 26.06.2023	PUZ -"INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN PENTRU IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+5Er CU SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	1.254	identificat prin nr. cadastral 110105, amplasat in judetul Ilfov, ORAȘUL Popești-Leordeni, str. Solstitiului, T.55/6, P.12,13,14,15,16 lot 2
15	9255/21/6C din 21.08.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE	8700	str. Cheiul Dambovitei, nr. F.N. Tarla 3, Parceta 61/3/4

		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P+5E, UTILITATI, CIRCULATI"		NC 109382
16	1700/47/2C din 18.10.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, S+P+2E, CLADIRE FUNCTIUNI MIXTE S+P+4E"	5.000	strada Cheiul Dambovitei F.N. Tarla 1, Parcela 30/1/3/50, 30/1/3/51 NC 129686
17	13694/17/10C din 01.11.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CLADIRI CU FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICA, STUDIOURI FILM, UTILITATI, CIRCULATII"	23.4679	Tarla 17/3, Parcela 1/1 si 1-38 NC 125579, 132635
18	22694/39/12C din 21.12.2023	PUZ -"INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI MIXTE P+1E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMPLASARE RECLAME LUMINOASE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"	7.000	strada Sabarului , tarlăua 4, parcela 115/3/1, NC 105471T4,,,"

ANEXA 8 – DOCUMENTAȚII DE TIP STUDII DE FEZABILITATE PENTRU INFRASTRUCTURĂ ȘI/SAU MICRO-CVARTALE CARE AU FOST APROBATE PRIN HCL ULTERIOR APROBĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII

Art. (1) În contextul dezvoltării urbane și a planificării infrastructurale, studiile de fezabilitate (SF-uri) aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local (HCL) reprezintă un pas esențial în procesul de integrare a noilor proiecte de drumuri și sub-cvartale în Planul Urbanistic General (PUG). Aceste documente detaliate oferă o bază tehnică pentru modificările propuse, asigurând că fiecare proiect este evaluat în ceea ce privește viabilitatea, impactul asupra mediului și conformitatea cu reglementările existente.

a) Fiecare SF aprobă detaliile tehnice necesare extinderii sau modificării PUG-ului, reflectând nevoile și obiectivele comunității locale.

b) prezenta Anexa va funcționa ca un instrument de actualizare continuă a PUG-ului, înregistrând toate modificările aprobate.

c) Procesul de actualizare a PUG-ului prin includerea SF-urilor aprobate asigură transparența și coerența dezvoltării urbane, permițând cetățenilor și părților interesate să urmărească evoluția planurilor de urbanism.

(2) Implementarea acestei metodologii presupune o colaborare strânsă între departamentele de urbanism, consilierii locali și alte părți interesate pentru a asigura că fiecare HCL adaugă valoare și claritate PUG-ului. Prin această abordare, SF-urile nu doar că detaliază tehnic PUG-ul, dar și îl dinamizează, oferind o imagine de ansamblu actualizată și adaptată la cerințele și aspirațiile comunității.

a) Rolul SF-urilor în detalierea tehnică a PUG-ului este esențial, ele servind ca fundament pentru deciziile de planificare și dezvoltare pe termen lung.

b) Prin includerea sistematică a SF-urilor în PUG, se creează un cadru de lucru flexibil care poate răspunde rapid la schimbările socio-economice și la nevoile de dezvoltare ale orașului.

c) Această practică asigură că PUG-ul rămâne un document viu, reflectând realitățile dinamicii urbane și orientând dezvoltarea orașului într-o manieră sustenabilă și strategică.

Nr .	DENUMIRE STUDIU DE FEZABILITATE INFRASTRUCTURĂ/SUB-CVARTALE/ ADRESĂ	DESCRIERE	SUPRAFAȚA mp	NUMĂR /DATĂ HCL
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
n	...	...	...	...

ANEXA 9 – CATEGORII DE INVESTIȚII PUBLICE

INFRASTRUCTURA RUTIERĂ			
1	Realizare poduri si pasaje peste Raul Dambovita	1.1 Realizare trecere la nivel	Intersectie Splaiul Unirii- prelungirea Popesti- RomanI
		1.2 Realizare pasaj supratran (Drum Expres)	Intersectie Splaiul Unirii- prelungirea Paraul Rece
		1.3 Realizare trecere la nivel	Intersectie Splaiul Unirii- Strada Propusa 16
		1.4 Realizare trecere la nivel	Intersectie Splaiul Unirii- Strada Propusa 11 (Complex ``Galaxy``)
		1.5 Realizare pasaj supratran	Intersectie Splaiul Unirii- Strada Cheiul Dambovitei (Complex ``Confort City``)
2	Realizare lucrari de infrastructura majore: supralargiri/pasaje supratran/subterane, strapungeri etc	2.1 Supralargire si modernizare Soseaua Oltenitei (20 m)	
		2.2 Realizare Strada Cat. II (Str. Propusa 11) - 20 m	Tronson Strada Cheiul Dambovitei- Str. Agnes
		2.3 Realizare Strada Cat. II (Str. Propusa 12) - 20 m + strazi colectoare	Tronson Str. Agnes-DNCB
		2.4 Realizare Strada Cat. II (Str. Propusa 12) - 20 m	Tronson DNCB- Autostrada de Centura Bucuresti
		2.5 Extindere si modernizare Strada Occidentului	Tronson Str. Occidentului- Sos Oltenitei
		2.6 Largire si modernizare Str. Paraul Rece (20 m)	Soseaua Oltenitei- Strada Propusa 16
		2.7 Largire si modernizare Str. Tanase Banciu (20 m)	Soseaua Oltenitei- Strada Propusa 178
		2.8 Extindere Str. Tanase Banciu (20 m)	Strada Propusa 178- Strada Propusa 163
		2.9 Largire si modernizare strazi existente	
		2.10 Realizare strazi pe trasee noi (206 strazi)	
3	Modernizare/ rezolvare intersectii	3.1 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 1 si Strada Propusa 16	Intersectie Strada Propusa 1 si Strada Propusa 16
		3.2 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 1 si Strada Propusa 11	Intersectie Strada Propusa 1 si Strada Propusa 11
		3.3 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Cheiul Dambovitei, Strada Propusa 19 si Strada Propusa 16	Intersectie Strada Cheiul Dambovitei, Strada Propusa 19 si Strada Propusa 16

	3.4 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Cheiul Dambovitei si Strada Propusa 11	Intersectie Strada Cheiul Dambovitei si Strada Propusa 11
	3.5 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Cheiul Dambovitei, Strada Propusa 17 si Strada Propusa 38	Intersectie Strada Cheiul Dambovitei, Strada Propusa 17 si Strada Propusa 38
	3.6 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Zorilor si Strada Propusa 16	Intersectie Strada Zorilor si Strada Propusa 16
	3.7 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 16, Strada Propusa 21 si Intrarea Lamaitei	Intersectie Strada Propusa 16, Strada Propusa 21 si Intrarea Lamaitei
	3.8 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 18 si Strada Propusa 16	Intersectie Strada Propusa 18 si Strada Propusa 16
	3.9 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Popesti Romani si Strada Paraul Rece	Intersectie Strada Popesti Romani si Strada Paraul Rece
	3.10 Reconfigurarea/ modernizarea intersectiei dintre Strada Lordeni si Strada Zorilor	Intersectie Strada Lordeni si Strada Zorilor
	3.11 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Soseaua Oltenitei si extinderea strazii Occidentului	Intersectie Soseaua Oltenitei si extinderea strazii Occidentulu
	3.12 Reconfigurarea/ modernizarea intersectiei dintre Soseaua Oltenitei, Str. Paraul Rece si Drumul Fermei	Intersectie Soseaua Oltenitei, Str. Paraul Rece si Drumul Fermei
	3.13 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Soseaua Oltenitei, Str. Popesti si Str. Scolii	Intersectie Soseaua Oltenitei, Str. Popesti si Str. Scolii
	3.14 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Agnes si Str. Occidentului	Intersectie Strada Agnes si Str. Occidentului
	3.15 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Soseaua Oltenitei si Str. Propusa 11	Intersectie Soseaua Oltenitei si Str. Propusa 11
	3.16 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Soseaua Oltenitei si Strada Tanase Banciu	Intersectie Soseaua Oltenitei si Strada Tanase Banciu
	3.17 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Soseaua Oltenitei si Strada FN 72	Intersectie Soseaua Oltenitei si Strada FN 72

	3.18 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Soseaua Oltenitei si Strada FN 90	Intersectie Soseaua Oltenitei si Strada FN 90
	3.19 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Str. Solstitiului si Str. Miraslau	Intersectie Str. Solstitiului si Str. Miraslau
	3.20 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Str. Solstitiului si Str. Scolii	Intersectie Str. Solstitiului si Str. Scolii
	3.21 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 12, Strada Propusa 108 si Strada Propusa 173	Intersectie Strada Propusa 12, Strada Propusa 108 si Strada Propusa 173
	3.22 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Tanase Banciu, Strada Propusa 173 si Strada Propusa 178	Intersectie Strada Tanase Banciu, Strada Propusa 173 si Strada Propusa 178
	3.23 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 178 si Strada FN 220	Intersectie Strada Propusa 178 si Strada FN 220
	3.24 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Popesti Vest, Drumul Fermei si Str. FN 204	Intersectie Strada Popesti Vest, Drumul Fermei si Str. FN 204
	3.25 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintr Strada Miraslau , Strada Propusa 90 si Strada propusa 106	Intersectie Strada Miraslau , Strada Propusa 90 si Strada propusa 106
	3.26 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintr Strada Scolii , Strada Propusa 106 si Strada propusa 118	Intersectie Strada Scolii , Strada Propusa 106 si Strada propusa 118
	3.27 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 12, Strada Propusa 118, Strada Propusa 181	Intersectie Strada Propusa 12, Strada Propusa 118, Strada Propusa 181
	3.28 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 149, Strada Propusa 163 si Strada Propusa 166	Intersectie Strada Propusa 149, Strada Propusa 163 si Strada Propusa 166
	3.29 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada FN 221 si Strada Propusa 207	Intersectie Strada FN 221 si Strada Propusa 207
	3.30 Realizarea sensului giratoriu aflat la intersectia dintre Strada Propusa 12 si Strada Propusa 201	Intersectie Strada Propusa 12 si Strada Propusa 201
DOTARI INTERES PUBLIC		

4	Realizare dotari de invatamant si servicii aferente	4.1 Realizare gradinita/scoala	Drumul Fermei 55-53
		4.2 Realizare gradinita/scoala	Strada Cheiul Dambovitei, vest de Trand Residence
		4.3 Realizare gradinita/creșă/scoală	Între Strada Biruinței și Strada Miraslau
		4.4 Realizare gradiniță/creșă/scoală	Între Strada Miraslau și Strada Școlii
		4.5 Realizare gradiniță/creșă/scoală	În proximitatea Str. Popești Vest (între Miraslau și Strada Școlii)
		4.6 Realizare Creșa	Str. Lamaitei, nr. 1
5	Realizarea de spatii de agrement/gradini publice si sport	5.1 Realizare zona de agrement/gradina publica	Drumul Fermei 111
		5.2 Realizare sala polivalenta si parcare aferenta	Soseaua Berceni
		5.3 Realizare zona de agrement/gradina publica	Adiacent Calnau
		5.4 Realizare sala polivalenta si parcare aferenta	Adiacent sere si strada Sfintii Voievozi
		5.5 Realizare zona de agrement/gradina publica	Sud de Confort City
		5.6 Realizare zona de agrement/gradina publica	Strada Zorilor, la sud de sere
		5.7 Realizare parc	Între Strada. FN 66 și Strada P12
		5.8a Realizare parc	Str. Drumul Fermei nr.91 F (Tarla 55/8, parcela 20)
		5.8 Realizare parc	Strada Școlii - Strada Viilor
		5.9 Culte, spațiu recreativ meditativ și centru cultural	Între Strada Școlii și Strada Fagului
6	Realizare dotari de sanatate	6.1 Realizare unitate de sanatate publica	Strada Laurentiu Raiciu 21
		6.2 Realizare unitate de sanatate publica	Adiacent Splaiul Unirii, la est de sere.
7	Realizarea de dotari/unitati comerciale si de servicii	7.1 Realizare zona comerciala cu parcare supaterana	Drumul Fermei 95-89
		7.2 Realizare zona comerciala cu parcare supaterana	strada Viilor
		7.3 Realizare zona comerciala cu parcare supaterana	Strada Leordeni 163
		7.4 Realizare piață agroalimentară	Strada Drumul Fermei
8	Realizarea de parcări publice	8.1 Realizare parcare publica	Soseaua Berceni, Statia de metrou Berceni
		8.2 Realizare parcare publica	Strada Viilor intersectia cu strada propusa
		8.3 Realizare parcare publica	În proximitatea Str. Popești Vest și Strada Propusă P10
9	Realizarea de dotări de gospodărire.	9.1 Realizare gospodărire de apa	Strada Viilor intersectia cu strada propusă

		9.2 Realizare gospodărire de apa	Intersectie Străzi Propuse,
		9.3 Realizare gospodărire de apa	la sud de Arslan
			Strada Biruinței, P10